



INVERSIONES LA RIOJA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2013

INVERSIONES LA RIOJA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2013

CONTENIDO	Páginas
Dictamen de los auditores independientes	1 - 2
Estado individual de situación financiera	3
Estado individual de resultados integrales	4
Estado individual de cambios en el patrimonio	5
Estado individual de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros individuales	7 - 36

S/. = Nuevo sol
US\$ = Dólar estadounidense



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y a los miembros del Directorio
Inversiones La Rioja S.A.

24 de febrero de 2015

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inversiones La Rioja S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas de la 1 a la 23.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Gerencia concluye que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores importantes, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros sobre la base de nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos de Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros este libres de errores importantes.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos que se seleccionan dependen del juicio del auditor, los que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes, ya sea por fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno de la entidad relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de definir procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables son apropiadas y si las estimaciones contables de la gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es apropiada y suficiente en ofrecer fundamento para nuestra opinión de auditoría.

Gaveglío Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada.

Av. Santo Toribio 143, Piso 7, San Isidro, Lima, Perú, T: +51 (1) 211 6500 F: +51 (1) 211 6550

www.pwc.com/pe



24 de febrero de 2015
Inversiones La Rioja S.A.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Inversiones La Rioja S.A.** al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Cauegio Aparicio y Asociados

Refrendado por

-----(socio)

Félix U. Horna
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula No.01-13774

INVERSIONES LA RIOJA S.A.

ESTADO INDIVIDUAL DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre de		Nota	Al 31 de diciembre de	
		2014	2013		2014	2013
		Si.	Si.		Si.	Si.
Activo corriente						
Efectivo y equivalente de efectivo	7	39,790,263	60,073,000	13	9,296,909	5,894,407
Cuentas por cobrar comerciales	8	6,657,623	6,932,494		2,998,966	3,258,490
Otras cuentas por cobrar	10	15,402,491	19,243,639	9	-	7,007
Existencias		466,586	1,295,731	14	19,648,829	9,920,536
Gastos pagados por anticipado		1,211,401	1,066,206		31,944,704	19,080,440
Total de activo corriente		<u>63,528,364</u>	<u>88,611,070</u>			
Activo no corriente						
Inversiones inmobiliarias	11	7,197,145	7,355,259	13	186,882,539	180,569,335
Inmuebles, maquinaria y equipos	12	459,518,752	428,364,472	15	51,201,434	57,992,220
Activos intangibles		1,016,395	914,440		238,083,973	238,561,555
Total de activo no corriente		<u>467,732,292</u>	<u>436,634,171</u>		<u>270,028,677</u>	<u>257,641,995</u>
Patrimonio	16					
Capital					76,535,071	76,535,071
Acciones de tesorería					(285,000)	(285,000)
Capital adicional					29,153,112	29,153,112
Excedente de revaluación					99,588,991	95,058,111
Reserva legal					11,455,105	10,998,419
Resultados acumulados					44,784,700	56,143,533
Total de patrimonio					<u>261,231,979</u>	<u>267,603,246</u>
Total de pasivo y patrimonio		<u>531,260,656</u>	<u>525,245,241</u>		<u>531,260,656</u>	<u>525,245,241</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 36 forman parte de los estados financieros individuales.

INVERSIONES LA RIOJA S.A.

ESTADO INDIVIDUAL DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2014	2013
		S/.	S/.
Ingresos por servicios:			
Alojamiento		84,783,221	71,638,484
Alimentos y bebidas		26,235,181	25,692,924
Otros ingresos		6,731,188	6,603,956
Alquiler de locales		1,458,262	1,384,180
		<u>119,207,852</u>	<u>105,319,544</u>
Costo de servicios:	18		
Alojamiento		(23,164,197)	(22,826,723)
Alimentos y bebidas		(17,457,255)	(16,538,859)
Otros servicios		(4,601,844)	(5,171,149)
		<u>(45,223,296)</u>	<u>(44,536,731)</u>
Utilidad bruta		<u>73,984,556</u>	<u>60,782,813</u>
Gastos e ingresos de operación:			
Gastos generales y de administración	19	(38,782,508)	(37,948,058)
Gastos de venta	20	(9,021,995)	(7,536,410)
Otros ingresos		1,640,703	1,066,688
Otros gastos		(1,209,938)	(244,776)
		<u>(47,373,738)</u>	<u>(44,662,556)</u>
Utilidad operativa		<u>26,610,818</u>	<u>16,120,257</u>
Ingresos financieros		377,879	108,927
Gastos financieros	21	(11,686,761)	(8,452,046)
Diferencia en cambio, neta	3	(12,206,590)	(12,659,321)
		<u>(23,515,472)</u>	<u>(21,002,440)</u>
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a la renta		3,095,346	(4,882,183)
Impuesto a la renta	17	1,471,522	(579,643)
Utilidad (pérdida) del año		4,566,868	(5,461,826)
Otros resultados integrales		-	-
Resultados integrales		<u>4,566,868</u>	<u>(5,461,826)</u>
Utilidad básica por acción en nuevos soles (*):			
Acciones comunes		<u>0.060</u>	<u>(0.071)</u>
Número de acciones comunes		<u>76,535,000</u>	<u>76,535,000</u>

(*) La utilidad básica por acción común ha sido calculada dividiendo la utilidad del ejercicio atribuible a los accionistas comunes y a los titulares de las acciones de inversión, entre el promedio ponderado del número de acciones comunes en circulación durante el ejercicio. No hay efectos potenciales diluyentes en las acciones de la Compañía.

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 36 forman parte de los estados financieros individuales.

INVERSIONES LA RIOJA S.A.

**ESTADO INDIVIDUAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

	Número de acciones Comunes En miles	Capital S/.	Acciones de tesorería S/.	Capital adicional S/.	Excedente de revaluación S/.	Reserva legal S/.	Resultados acumulados S/.	Total S/.
Saldo al 1 de enero de 2013	76,535	76,535,071	-	29,153,112	95,846,501	10,990,459	60,685,868	273,211,011
Pérdida del año	-	-	-	-	-	-	(5,461,826)	(5,461,826)
Total resultados integrales del año	76,535	76,535,071	-	29,153,112	95,846,501	10,990,459	55,224,042	267,749,185
Fusión por absorción	-	-	(285,000)	-	-	7,960	131,101	(145,939)
Realización del excedente de revaluación	-	-	(285,000)	-	(788,390)	-	788,390	-
Total transacciones con accionistas	-	-	(285,000)	-	(788,390)	7,960	919,491	(145,939)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	76,535	76,535,071	(285,000)	29,153,112	95,058,111	10,998,419	56,143,533	267,603,246
Saldo al 1 de enero de 2014	76,535	76,535,071	(285,000)	29,153,112	95,058,111	10,998,419	56,143,533	267,603,246
Utilidad del año	-	-	-	-	-	-	4,566,868	4,566,868
Total resultados integrales del año	76,535	76,535,071	(285,000)	29,153,112	95,058,111	10,998,419	60,710,401	272,170,114
Efecto de cambio de tasa del impuesto a la renta	-	-	-	-	5,319,264	-	-	5,319,264
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	(16,257,400)	(16,257,400)
Ajuste	-	-	-	-	-	-	-	1
Asignación de la reserva legal	-	-	-	-	-	456,687	(456,687)	-
Realización del excedente de revaluación	-	-	-	-	(788,386)	-	788,386	-
Total transacciones con accionistas	-	-	-	-	4,530,879	456,687	(15,925,701)	(10,938,135)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	76,535	76,535,071	(285,000)	29,153,112	99,588,990	11,455,106	44,784,700	261,231,979

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 36 forman parte de los estados financieros individuales.

INVERSIONES LA RIOJA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
	S/.	S/.
ACTIVIDADES DE OPERACION		
Cobranzas a clientes	119,482,722	103,561,285
Otros cobros de operación	1,063,742	327,685
Pago a proveedores	(55,468,385)	(61,008,911)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(21,017,994)	(21,542,609)
Pago de intereses	(9,885,395)	(6,424,250)
Otros pagos en efectivo relativos a la actividad	366,432	(17,408,188)
Efectivo neto provisto por (aplicado a) las actividades de operación	<u>34,541,122</u>	<u>(2,494,988)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Venta de inmuebles, maquinaria y equipos	21,706	70,508
Compra de activo fijo	(40,960,341)	(9,256,794)
Compra de activos intangibles	(259,994)	(193,530)
Préstamo a tercero	6,108,155	(6,108,155)
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	<u>(35,090,474)</u>	<u>(15,487,971)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obligaciones financieras recibidas	2,989,000	117,143,018
Amortizaciones de la obligaciones financieras	(6,464,985)	(45,517,810)
Pago de dividendos	(16,257,400)	-
Efectivo neto (aplicado a) provisto por las actividades de financiamiento	<u>(19,733,385)</u>	<u>71,625,208</u>
(Disminución neta) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	(20,282,737)	53,642,249
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	60,073,000	6,430,751
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>39,790,263</u>	<u>60,073,000</u>
CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD (PERDIDA) DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO PRECEDENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
Utilidad (pérdida) del año	4,566,868	(5,461,826)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) del año con el efectivo neto precedente de las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades de inversión	158,114	158,115
Depreciación de activos fijos	11,875,175	11,731,392
Amortización	270,569	225,951
(Ganancia) pérdida en venta de activo fijo	(1,768)	218,240
Retiros y ajustes de activos fijos y otros	(442,729)	3,444,247
Efecto de diferencia de cambio en obligaciones financieras	13,191,691	-
Ajustes patrimonio	1	-
Impuesto a la renta diferido	(1,471,522)	579,643
Ajuste por fusión	-	(145,939)
Aumento (disminución) en activos:		
Cuentas por cobrar comerciales	274,871	(1,730,460)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	1,876,718
Otras cuentas por cobrar	(2,267,007)	(1,944,611)
Existencias	829,145	(67,164)
Gastos contratados por anticipado	(145,195)	1,019,007
Aumento (disminución) en pasivos:		
Cuentas por pagar comerciales	(259,524)	(6,866,544)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(7,007)	(655,270)
Otras cuentas por pagar	7,969,440	(4,876,487)
Efectivo neto provisto por (aplicado a) las actividades de operación	<u>34,541,122</u>	<u>(2,494,988)</u>
TRANSACCIONES QUE NO REPRESENTAN FLUJO DE EFECTIVO		
Activos fijos adquiridos en arrendamiento financiero	-	21,838,787
Impuesto a la renta diferido por cambio de tasa cargado al patrimonio	5,319,264	-
Compra de activo fijos e intangibles pendientes de pago	1,758,853	-

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 36 forman parte de los estados financieros individuales.

INVERSIONES LA RIOJA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2013

1 INFORMACION GENERAL Y ACTIVIDAD ECONOMICA

a) Información general -

Inversiones La Rioja S.A. (en adelante la Compañía) se constituyó en Perú en setiembre de 1996. Los principales accionistas de la Compañía son Algeciras Inversiones S.A.C. con una participación de 39.20%, Alfonso Brazzini Díaz Ufano con una participación de 20.40%, Inversiones Benavides 777 S.R.L. con una participación de 15.09% y Emerald Beach Inc. con una participación de 11.36%. Su domicilio legal es Av. Malecón de la Reserva 615, distrito de Miraflores, provincia de Lima, Perú.

La Compañía cotiza sus acciones en la Bolsa de Valores de Lima.

b) Actividad económica -

La actividad principal de la Compañía es el desarrollo de Hoteles de clase mundial bajo la administración y conducción de operadores internacionales y de diferentes categorías. En la actualidad sus actividades se concentran en la operación de los hoteles denominados JW Marriott Hotel Lima y JW Marriott Cusco entre otros proyectos hoteleros. Estas actividades se describen con mayor detalle en los siguientes acápite de esta nota.

c) JW Marriott Hotel Lima -

La Compañía es propietaria de un moderno y exclusivo hotel cinco estrellas y de estacionamientos subterráneos cuya construcción se concluyó en junio de 2000. El 25 de julio de 2000, se inauguró el hotel y se dio inicio a las operaciones bajo la denominación de Lima Marriott Hotel & Stellaris Casino como integrante de la cadena internacional de hoteles Marriott. En enero de 2001, la Compañía cambia su denominación a JW Marriott Hotel & Stellaris Casino Lima y en marzo de 2006 como resultado de la venta del casino que integraba el hotel, modifica su denominación a la actual de JW Marriott Hotel Lima (en adelante el hotel).

Para el diseño, desarrollo y administración del hotel, la Compañía ha suscrito diversos convenios específicos con la cadena internacional de hoteles Marriott siendo los más relevantes los siguientes:

- Licencias y royalty fee (4% sobre facturación)
- Servicio de gerencia (incentive fee)
- Servicios de asesoría en diseño
- Servicios internacionales (publicidad, entrenamiento de personal, sistemas de reservas, administración de propiedad, entre otros)

La Compañía invirtió aproximadamente S/.217.4 millones en la adquisición de terrenos, construcción de la infraestructura, equipamiento y en otros costos para la operación del JW Marriott Hotel Lima, que se financiaron con préstamos recibidos originalmente de The Bank of Nova Scotia (US\$30.7 millones), de International Hotel Licensing Company S.A.R.L. (US\$9.8 millones) y con aportes de accionistas (US\$30 millones). Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, todas las obligaciones financieras relacionadas con el financiamiento para la construcción de este hotel han sido canceladas por lo que no existe saldo pendiente de cancelación.

d) JW Marriott Hotel Cusco -

La Compañía también es propietaria de un hotel en la ciudad del Cusco. El proyecto se desarrolló desde el año 2007 culminando su construcción en el año 2012. El tiempo de duración de un proyecto de esta categoría debería ser alrededor de los dos años; sin embargo, el proyecto JW Marriott Hotel Cusco tomó más del doble de tiempo debido principalmente a que se tuvo extremo cuidado en poner en valor todo vestigio histórico que se encontró durante las excavaciones, respetando y cumpliendo al 100 por ciento todas las normas del Instituto Nacional de Cultura y la Municipalidad provincial del Cusco. Es decir, la Compañía no escatimó esfuerzos para sacar adelante un proyecto que concluyó en un hotel que está a la altura de lo magnífica que es la ciudad del Cusco.

El JW Marriott Hotel Cusco esta también operado como su nombre lo indica por Marriott Internacional. La inversión del proyecto en la adquisición del terreno y en los costos de construcción ascendió a aproximadamente US\$60 millones, más impuestos. Los fondos requeridos fueron financiados con aportes de accionistas y con préstamos del Scotiabank Perú S.A.A. (Notas 13 y 22). El hotel inició operaciones en junio de 2012.

Para el diseño, desarrollo y administración del JW Marriot Hotel Cusco, la Compañía suscribió diversos convenios específicos con la cadena internacional de hoteles Marriott, siendo los más relevantes los siguientes:

- Licencias y royalty fee
- Servicio de gerencia (incentive fee)
- Servicios de asesoría en diseño
- Servicios de asesoría en construcción

Con fecha 20 de enero de 2011 la Compañía y el Scotiabank Perú S.A.A. (Scotiabank) suscribieron el contrato denominado "Contrato Operativo de Financiamiento que comprende: i) un contrato de arrendamiento financiero, ii) un contrato de retroarrendamiento financiero y iii) un préstamo a mediano plazo para financiar la construcción del proyecto, hasta por un monto de US\$27,870,000 que tiene un plazo de 5 años con vencimientos trimestrales. En la misma fecha a fin de garantizar las obligaciones con el Scotiabank se suscribieron dos contratos complementarios: i) un Contrato de Fideicomiso en Administración sobre los flujos de ingresos del JW Marriot Hotel Cusco y ii) un Contrato de Fideicomiso en Garantía por el que se transfiere a un fiduciario los activos del JW Marriott Hotel Cusco.

e) Nuevos proyectos hoteleros -

La Compañía está involucrada en el desarrollo de un proyecto en el distrito de Miraflores, en la ciudad de Lima que contempla la construcción de un hotel que también será operado bajo la administración de la Cadena Internacional de Hoteles Marriott. Para este proyecto se adquirieron terrenos que en conjunto tienen un área de aproximadamente 1,120 m². La inversión para este proyecto se estima en US\$28 millones más impuestos. Los fondos necesarios para la inversión provendrán de reinversión de utilidades (aproximadamente US\$8 millones) y la diferencia (US\$20 millones) de la primera emisión de bonos de la Compañía realizada en noviembre de 2013. Cabe resaltar que este hotel utilizará la marca "Courtyard", propiedad de la Cadena Internacional de Hoteles Marriott, y el cual abrirá sus puertas en el tercer trimestre de 2015.

A mediados del mes de diciembre de 2014, la Compañía adquirió un nuevo terreno en Lima, en el distrito de Santiago de Surco, por US\$3.6 millones, y a la fecha queda pendiente la cancelación del 50% del precio de adquisición, el cual se cancelará en abril de 2015 (Nota 14). Se planea construir un hotel 5 estrellas y de esa manera atender a la creciente demanda de empresas que han instalado sus oficinas en esa zona así como embajadas de diferentes países. Aún no se tiene decidido la marca del mismo; sin embargo, el comienzo de su construcción está previsto para el primer trimestre de 2016.

Asimismo, en el mediano plazo se planea desarrollar un nuevo hotel que se ubicará en el distrito de San Isidro, que se operará con la marca Renaissance" propiedad de Marriott Internacional, para lo que se adquirieron tres propiedades por US\$3.1 millones que conjuntamente tienen 1,000 m2.

f) Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido emitidos con autorización de la Gerencia y serán presentadas al Directorio para la aprobación de su emisión el 26 de febrero de 2015. En opinión de la Gerencia estos estados financieros individuales serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

Los estados financieros individuales por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 han sido aprobados por la Junta General Obligatoria Anual de Accionistas de fecha 19 de febrero de 2014.

2 RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas se han aplicado uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación de los estados financieros -

La Compañía ha preparado estos estados financieros individuales en cumplimiento del Reglamento de Información Financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV).

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), vigentes a la fecha de los estados financieros.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Compañía, la que expresamente confirma que en su preparación se ha aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros surgen de los registros de la contabilidad de la Compañía y han sido sobre la base del costo histórico modificado por terrenos, edificios e instalaciones que se miden a su valor razonable. Los estados financieros se presentan en nuevos soles, excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

2.2 Información por segmentos -

La gerencia evalúa el negocio desde una perspectiva geográfica. De esta forma, la Gerencia ha identificado dos segmentos operativos que los denomina "Segmento Lima" y "Segmento Cusco"; el Segmento Lima contribuye con el mayor porcentaje de los ingresos totales de la Compañía. Estos dos segmentos corresponden a segmentos reportables, cuya información se divulga en la Nota 5.

2.3 Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes -

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- i) espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ii) mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- iii) espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; o
- iv) el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes. Un pasivo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- i) espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- ii) mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- iii) el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o
- iv) no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

2.4 Traducción de moneda extranjera -

a) Moneda funcional y moneda de presentación -

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se presentan en nuevos soles, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

b) Transacciones y saldos -

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o la fecha de valuación en el caso de partidas que son revaluadas. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones y de la traducción de activos y pasivos monetarios en moneda extranjera al tipo de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado individual de resultados integrales, en la cuenta diferencia de cambio neta.

2.5 Efectivo y equivalente de efectivo -

El efectivo y equivalente de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de corto plazo altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios.

2.6 Instrumentos financieros -

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad.

a) Activos financieros -

Los activos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como: i) activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, ii) préstamos y cuentas por cobrar, iii) inversiones mantenidas hasta el vencimiento, iv) activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía solo mantiene activos financieros en la categoría de préstamos y cuentas por cobrar:

Préstamos y cuentas por cobrar -

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial a su valor razonable, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. Las pérdidas que resultan del deterioro del valor se reconocen como costo financiero en el estado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene dentro de esta categoría a las cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y al efectivo y equivalente de efectivo.

Baja en cuentas -

Un activo financiero (o, cuando resulte aplicable, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- i) Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; o
- ii) Se han transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se ha asumido una obligación de pagar a un tercero por la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de intermediación, y (a) se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (b) no se han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se ha transferido el control sobre el mismo.

b) Pasivos financieros -

Los pasivos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial como: (i) pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados, y (ii) préstamos y cuentas por pagar.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados por su costo amortizado, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, todos los pasivos financieros se clasifican como préstamos y cuentas por pagar e incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Préstamos y cuentas por pagar -

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado individual de resultados integrales.

Un pasivo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un pasivo financiero o una parte de un grupo de pasivos financieros similares) es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 la Compañía mantiene dentro de esta categoría a las deudas a largo plazo y cuentas por pagar.

c) **Compensación de activos y pasivos financieros -**

Los activos financieros y los pasivos financieros son objeto de compensación de manera que se informe el importe neto en el estado individual de situación financiera, solamente si existe en ese momento un derecho legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y si existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

2.7 Deterioro de préstamos y cuentas por cobrar -

La Compañía evalúa al final de cada período si existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o de un grupo de activos financieros. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se ha deteriorado y, en consecuencia, se ha incurrido en pérdidas por deterioro, si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo ("evento que origina la pérdida") y si el evento (o eventos) que origina la pérdida tiene impacto en el estimado de los flujos de efectivo del activo financiero o grupo de activos financieros que se pueda estimar de manera confiable.

Evidencias de deterioro surgen cuando, por ejemplo, el deudor está atravesando dificultades financieras, tenga incumplimientos o retraso en el pago de intereses o del principal, exista posibilidad de caer en insolvencia o enfrente algún tipo de reorganización financiera y cuando exista información verificable que indique que su generación de flujos de efectivo futuros podría disminuir.

Para la categoría de préstamos y cuentas por cobrar, el monto de la pérdida por deterioro se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales.

Los criterios básicos para dar de baja los activos financieros deteriorados contra dicha cuenta de valuación son los siguientes: i) agotamiento de la gestión de cobranza, incluyendo ejecución de garantías; y ii) dificultades financieras del deudor que evidencien la imposibilidad de hacer efectiva la cobranza de la cuenta por cobrar.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro (como por ejemplo una mejora en el rating crediticio del deudor), la reversión de la pérdida por deterioro previamente registrada se reconoce en el estado individual de resultados integrales.

2.8 Cuentas por cobrar comerciales -

Las cuentas por cobrar comerciales cuyo vencimiento es menor a 12 meses contados desde la fecha de los estados financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y debido a que el efecto de su descuento es irrelevante, subsecuentemente se valorizan a su valor nominal, netas de la estimación para cuentas de cobranza dudosa.

El promedio de cobro de las cuentas por cobrar comerciales a terceros es de 30 días en el JW Marriott hotel Lima, y 45 días en el JW Marriott hotel Cusco.

2.9 Existencias -

Las existencias están valuadas al costo de adquisición o a su valor neto de realización, el que resulte menor, las cuales comprenden suministros destinados a la operación del hotel. El costo se determina sobre la base del método promedio ponderado. El valor neto de realización es el precio estimado que se pagaría por reponer estos bienes. El costo de las existencias excluye los gastos de financiamiento y las diferencias en cambio. El costo de existencias se afecta a resultados conforme se consumen. Las existencias por recibir se registran al costo por el método de identificación específica.

2.10 Inmuebles, maquinaria y equipos -

Los terrenos, edificios e instalaciones comprenden sustancialmente los hoteles operados y en proyecto por la Compañía. Estas partidas se reconocen a su valor razonable, sobre la base de tasaciones periódicas efectuadas por tasadores independientes, menos su depreciación en caso de los edificios. Los otros bienes del activo fijo se reconocen a su costo histórico menos su depreciación.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía y el costo de estos activos se pueda medir confiablemente, caso contrario se imputan al costo del servicio o gasto según corresponda. El valor en libros de la parte reemplazada es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se al estado de resultados integrales en el período en el que estos se incurren.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado. Tales activos son posteriormente reclasificados a su categoría de instalaciones, mobiliario y equipo una vez concluido el proceso de construcción o adquisición, y los mismos están listos para su uso previsto. Estos activos son depreciados a partir de ese momento de manera similar al resto de activos.

Las partidas de instalaciones, maquinaria y equipo se dan de baja en el momento de su venta o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o de su posterior venta. Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los valores residuales, la vida útil económica de los activos y los métodos de depreciación aplicados se revisan y se ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera. Cualquier cambio en estos estimados se ajusta prospectivamente.

Depreciación -

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos se calcula por el método de línea recta para asignar su costo menos su valor residual durante el estimado de su vida útil, como sigue:

	<u>Años</u>	<u>Método</u>
Edificios e instalaciones	46 - 56	Costo revaluado
Maquinaria y equipo	10 - 13	Costo
Muebles y enseres	6 - 10	Costo
Unidades de transporte	5 - 10	Costo
Equipos de cómputo	4 - 6	Costo
Equipos diversos	6 - 10	Costo

2.11 Inversiones inmobiliarias -

La Compañía registra estas inversiones al costo, menos cualquier diferencia entre su valor en libros y su valor recuperable.

Los costos subsecuentes atribuibles a las inversiones inmobiliarias se capitalizan sólo cuando es probable que se generen beneficios económicos futuros asociados con el activo para la Compañía y el costo de estos activos pueda ser medido razonablemente, caso contrario se imputan al gasto cuando se incurren.

Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan a los resultados integrales en el período en el que éstos se incurren.

2.12 Activos intangibles -

Los activos intangibles se reconocen como tales con base a la previsión que los mismos generarán para la Compañía beneficios económicos seguros y los riesgos asociados a la administración del activo son responsabilidad de la Compañía.

La amortización se reconoce en resultados aplicando el método de línea recta en base al estimado de tiempo en el que se espera utilizar el software, el cual ha sido determinado en 5 años.

2.13 Costos de endeudamiento -

Los costos de endeudamiento generales y específicos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente lleve un periodo de tiempo sustancial para que esté disponible para su uso esperado o su venta, activos calificados, se capitalizan como parte del costo del activo respectivo. Todos los demás costos de endeudamiento se contabilizan como gastos en el período en que se incurren. Los costos por préstamos incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la entidad en relación con la celebración de los acuerdos de préstamo respectivos.

2.14 Deterioro de activos no financieros -

La Compañía no mantiene activos no financieros de vida útil indefinida. Los activos que tienen vida útil económica definida, es decir que son objeto de depreciación o amortización, se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros no se podría recuperar. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre su valor de mercado y su valor en uso. El valor de mercado es el monto que se puede obtener de la venta de un activo en un mercado libre. El valor en uso corresponde al valor presente del estimado de los flujos de efectivo futuros que se espera obtener del uso continuo del activo y de su venta al término de su vida útil. Las pérdidas por deterioro, calculadas con referencia al valor en uso de los activos, que se hayan reconocido en años anteriores, se extornan si se produce un cambio en los estimados utilizados en la última oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro.

Las pruebas de deterioro efectuadas por la Compañía, cuando corresponde, contemplan el valor en uso a nivel de unidad generadora de efectivo (grupo de activos más pequeño capaces de generar flujos de efectivo identificables). El cálculo del valor en uso de los activos contempla el descuento del estimado de los flujos de efectivo futuros a su valor presente usando una tasa de descuento, antes de impuestos, que refleje la evaluación del mercado a la fecha de los estados financieros sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos asociados al activo. Las pérdidas por deterioro de activos vinculados con operaciones continuas se reconocen en el estado de resultados integrales en las categorías de gastos a las que corresponde la función del activo deteriorado.

2.15 Arrendamientos -

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por el arrendador se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo un arrendamiento operativo (neto de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan al estado de resultados integrales sobre la base del método de línea recta en el período del arrendamiento.

Los arrendamientos de inmuebles, maquinaria y equipo en los que la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al menor valor que resulte de comparar el valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

Cada cuota de arrendamiento se distribuye entre el pasivo y el cargo financiero de modo que se obtenga una tasa constante sobre el saldo pendiente de pago. La obligación por cuotas de arrendamiento correspondientes, neto de cargos financieros, se incluye en la cuenta obligaciones financieras. El elemento de interés del costo financiero se carga a los resultados en el período del arrendamiento de manera que se obtenga una tasa de interés periódica constante sobre el saldo del pasivo para cada período. Los inmuebles, maquinaria y equipo adquiridos a través de arrendamientos financieros se deprecian en el menor período que resulte de comparar la vida útil del activo y el período de arrendamiento, a menos que sea altamente probable ejercer la opción de compra, en cuyo caso se deprecian en el estimado de su vida útil.

2.16 Obligaciones financieras -

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado individual de resultados integrales durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las obligaciones financieras se clasifican en el pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.17 Cuentas por pagar comerciales -

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por adquisición de suministros necesarios para la prestación del servicio y corresponden a facturas emitidas por proveedores nacionales y del exterior, están denominadas principalmente en moneda nacional, tienen vencimiento corriente menor a 30 días, y no generan intereses.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se redimen a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.18 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de eventos pasados, es más que probable que se requerirá de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto ha sido estimado confiablemente. No se reconoce provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos esperados para cancelar la obligación utilizando tasas de interés antes de impuestos que reflejen la actual evaluación del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. Los incrementos en la provisión debido al paso del tiempo son reconocidos como gastos por intereses en el estado individual de resultados integrales.

2.19 Impuesto a la renta corriente y diferido -

El gasto por impuesto a la renta del año comprende al impuesto a la renta corriente y al diferido que se reconocen en el estado de resultados integrales.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera que generan renta gravable. La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. La Gerencia, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

El impuesto a la renta diferido se provisiona por todas las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de los activos y los pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. Sin embargo, no se registra el impuesto a la renta diferido que surge por el reconocimiento inicial de un activo o de un pasivo en una transacción que no corresponda a una combinación de negocios que al momento de la transacción no afecta ni la utilidad ni la pérdida contable o gravable.

Las diferencias temporales deducibles y las pérdidas tributarias acumuladas generan impuestos diferidos activos en la medida que el beneficio tributario se pueda usar contra el impuesto a la renta de futuros ejercicios gravables. El impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce en la medida de que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. El valor en libros de impuesto a la renta diferido activo se revisa a la fecha de cada estado de situación financiera y se reduce en la medida en que se determine que es improbable que se genere suficiente utilidad imponible contra la que se pueda compensar el activo diferido.

2.20 Beneficios a los empleados -

a) Participación en las utilidades -

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación legal de los trabajadores en las utilidades equivalente al 5% sobre la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta.

b) Gratificaciones -

La Compañía reconoce el gasto por gratificaciones y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en Perú. Las gratificaciones corresponden a dos remuneraciones anuales que se pagan en julio y diciembre de cada año.

c) Compensación por tiempo de servicios -

La compensación por tiempo de servicios del personal de la Compañía corresponde a sus derechos indemnizatorios calculados de acuerdo con la legislación vigente la que se tiene que depositar en las cuentas bancarias designadas por los trabajadores en los meses de mayo y noviembre de cada año.

La compensación total anual por tiempo de servicios del personal es equivalente a una remuneración vigente a la fecha de su depósito. La Compañía no tiene obligaciones de pago adicionales una vez que efectúa los depósitos anuales de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

d) Vacaciones -

Las vacaciones anuales del personal se reconocen sobre la base del devengado y acumuladas. La provisión por la obligación estimada por vacaciones anuales del personal resultante de servicios prestados por los empleados se reconoce en la fecha del estado de situación financiera

2.21 Capital -

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio.

Costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones comunes u opciones son mostradas en el capital como una deducción, neta de impuestos.

2.22 Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como pasivo en los estados financieros individuales en el período en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

2.23 Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de bienes o servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía; se muestran neto de impuestos a las ventas, devoluciones, rebajas y descuentos.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido

confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

Los ingresos se reconocen como sigue:

a) Ingresos por servicio de hospedaje -

Los ingresos son facturados cuando la Compañía ha prestado el servicio, previamente el supervisor de piso ha constatado que el huésped ha entregado la habitación con su tarjeta electrónica y el cliente acepta la liquidación por la estadía y uso del servicio de hospedaje y la cobranza de las cuentas por cobrar correspondientes está razonablemente asegurada. Los ingresos no facturados se miden sobre la base del ingreso realizado a la fecha de cierre mensual en base a un estimado de los ingresos prestados a esa fecha.

b) Ingresos por alimentación y bebidas -

Los ingresos se reconocen cuando el usuario ha realizado consumos de alimentos y bebidas en las instalaciones del hotel y la cobranza de la cuenta por cobrar está razonablemente asegurada.

c) Ingresos por alquileres y eventos corporativos -

Se reconocen como ingresos una vez otorgado el servicio.

d) Ingresos por intereses -

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido, de forma que reflejen el rendimiento efectivo del activo sobre la base del método de tasa de interés efectiva.

2.24 Reconocimiento de costos y gastos -

El costo de los servicios se reconoce cuando se incurren y conforme se devengan, de manera simultánea al reconocimiento de ingresos por servicios de hospedaje, alimentación y bebidas y otros.

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento en que se paguen, y se registran en los períodos contables con los cuales se relacionan.

2.25 Utilidad por acción -

La utilidad básica por acción es calculada dividiendo la utilidad neta correspondiente a los accionistas comunes entre el promedio ponderado de las acciones ordinarias y en circulación a la fecha del estado individual de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo, por lo que la utilidad básica y diluida por acción son las mismas.

2.26 Normas, modificaciones e interpretaciones que aún no están vigentes -

Nuevas normas y modificaciones a normas e interpretaciones adoptadas por la Compañía -

Durante el 2014 entraron en vigencia ciertas NIIF y CINIIF que, sin embargo no son aplicables a la Compañía o no han tenido un impacto significativo en los estados financieros de Inversiones La Rioja S.A.

Nuevas normas y modificaciones e interpretaciones vigentes para los estados financieros de períodos anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2015 y que no han sido adoptadas anticipadamente -

- NIIF 9, "Instrumentos financieros"

La NIIF 9 trata sobre la clasificación, medición y reconocimiento de los activos y pasivos financieros. La versión completa de la NIIF 9 se emitió en julio de 2014 y retiene, pero simplifica, el modelo mixto de medición de los instrumentos financieros de la NIC 39 y establece tres categorías para la medición de los activos financieros: costo amortizado, valor razonable a través de otros resultados integrales y valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Las bases para la clasificación dependerán del modelo de negocios de la entidad y las características contractuales del flujo de caja de los activos financieros. Las guías de la NIC 39 respecto del deterioro de los activos financieros y contratos de cobertura continúan siendo aplicables. Para pasivos financieros no hubo cambios en cuanto a la clasificación y medición, excepto para el reconocimiento de los cambios en el riesgo de crédito propio en Otros resultados integrales, para el caso de pasivos a valor razonable a través de ganancias y pérdidas. La NIIF 9 simplifica los requerimientos para determinar la efectividad de la cobertura. La NIIF 9 requiere una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura y que el ratio de cobertura sea el mismo que la entidad usa para su gestión de riesgos. La documentación actualizada sigue siendo necesaria pero es distinta de la que se venía requiriendo bajo la NIC 39. La norma entrará en vigencia para periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2018. Se permite su adopción anticipada.

- NIIF 15, "Ingresos provenientes de contratos con clientes"

Establece los principios para el reconocimiento de ingresos y para revelar información útil a los usuarios de los estados financieros con relación a la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbres asociados con los ingresos y de los flujos de efectivo que provienen de los contratos con clientes.

Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control de un bien o servicio y por lo tanto tiene la habilidad de dirigir el uso y obtener los beneficios provenientes de tales bienes y servicios. Esta norma reemplaza a la NIC 18 "Ingresos" y a la NIC 11 "Contratos de construcción" y sus interpretaciones. La NIIF 15 entrará en vigencia para periodos anuales que comiencen el o después del 1 de enero de 2017 y su aplicación anticipada es permitida.

- Modificación a NIC 27 "Estados financieros separados" sobre el método de la participación

Esta modificación permitirá a las entidades usar el método de participación patrimonial (MPP) para contabilizar las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Esta norma es efectiva para periodos anuales que comiencen el o después del 1 de enero de 2016 y su aplicación anticipada es permitida.

La Compañía está en proceso de evaluar el impacto de estas normas en la preparación de sus estados financieros. No se espera que otras NIIF o interpretaciones CINIIF que aún no están vigentes puedan tener un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

3 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros. La Gerencia Financiera tiene a su cargo la administración de riesgos financieros (tasa de interés y tipo de cambio) de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio. La Gerencia Financiera identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. El Directorio aprueba los principios para la administración general de riesgos así como políticas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y para la inversión de los excedentes de liquidez.

A continuación presentamos los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía.

a) Riesgo de mercado -

i) Riesgo de tipo de cambio -

El riesgo de tipo de cambio surge de las cuentas por cobrar comerciales, de los préstamos otorgados/recibidos en dólares estadounidenses a/de empresas relacionadas y por las transacciones pasivas y endeudamiento con ciertas entidades financieras denominados en dólares estadounidenses.

Al 31 de diciembre de, los activos y pasivos en moneda extranjera se resumen como sigue:

	<u>2014</u> US\$	<u>2013</u> US\$
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	6,002,662	21,505,948
Otras cuentas por cobrar	<u>2,508,141</u>	<u>2,439,463</u>
	<u>8,510,803</u>	<u>23,945,411</u>
Pasivo:		
Obligaciones financieras (corriente y no corriente)	(65,626,223)	(66,689,465)
Cuentas por pagar comerciales	(370,840)	(440,393)
Otras cuentas por pagar	<u>(2,494,610)</u>	<u>(564,928)</u>
	<u>(68,491,673)</u>	<u>(67,694,786)</u>
Pasivo neto	<u>(59,980,870)</u>	<u>(43,749,375)</u>

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2014, el tipo de cambio venta del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fue de S/.2.989 (S/.2.796 al 31 de diciembre de 2013).

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía registró ganancias en cambio por S/.6,683,650 (S/.3,287,740 en 2013) y pérdidas en cambio por S/.18,890,240 (S/.15,947,061 en 2013), cuyo importe neto se incluye en el estado individual de resultados integrales.

El siguiente cuadro muestra la sensibilidad sobre los saldos de activos y pasivos en moneda extranjera (dólares estadounidenses), al 31 de diciembre de los años 2014 y 2013, ante una revaluación/devaluación del nuevo sol en 5%, que afectarían los resultados de la Compañía antes del impuesto a la renta:

<u>Año</u>	<u>Revaluación/ devaluación en el tipo de cambio</u> %	<u>Efecto en resultado</u> %
2014	5%	(4,939,527)
	-5%	4,939,527
2013	5%	(632,966)
	-5%	632,966

La Gerencia considera que el riesgo de cambio no originará un impacto significativamente desfavorable en los resultados de la Compañía, por lo que su política es la de asumir el riesgo de cualquier fluctuación en los tipos de cambio del dólar estadounidense con los resultados de sus operaciones. En este sentido, la Gerencia considera innecesario cubrir a la Compañía por el riesgo de cambio con instrumentos financieros derivados.

ii) Riesgo de precios -

La Compañía está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los precios de los servicios de hospedaje y alimentación. Para administrar su exposición al riesgo de precios, la Gerencia emplea técnicas de Yield Management. Así, las tarifas son manejadas por el equipo de Ventas y Marketing tratando de maximizar el mix tarifa - ocupación. Por otro lado, ante una disminución en las tarifas del mercado, ya sea por una crisis externa o nueva competencia en el mercado local, la Compañía aplica técnicas de ahorros en costos para compensar la disminución de los ingresos. Es importante acotar que esta disminución en los costos no altera el servicio a los clientes.

iii) Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo -

La Compañía no tiene activos significativos que generen intereses, sus ingresos y sus flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. El endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La política de la Compañía es mantener la mayor parte de su endeudamiento en instrumentos que devengan tasas fijas. El endeudamiento de la Compañía se denomina exclusivamente en dólares estadounidenses.

b) Riesgo crediticio -

La Compañía no tiene riesgos significativos de concentración de crédito. La Compañía ha establecido políticas que aseguran que sus servicios se brindan a clientes corporativos con adecuada historia de crédito.

El riesgo de crédito de la Compañía se origina de la incapacidad de los deudores de cumplir con sus obligaciones, en la medida que éstos hayan vencido, por lo que la Gerencia considera que la Compañía no tiene riesgo crediticio debido a que sus clientes tienen períodos de cobro de 30 días, no habiéndose presentado problemas significativos de cobranza dudosa.

La Compañía coloca sus excedentes de liquidez en instituciones financieras de prestigio, cuya calificación de riesgos independientes sean como mínimo de "A"; asimismo, establece políticas de crédito conservadoras y evalúa constantemente las condiciones existentes en el mercado en el que opera. En consecuencia, la Compañía no prevé pérdidas significativas que surjan de este riesgo.

Riesgos de concentración de crédito pueden surgir de las colocaciones de excedentes de liquidez. Para tal fin, la Compañía tiene como política distribuir sus depósitos entre diferentes instituciones financieras al finalizar las operaciones diarias.

La Compañía ha establecido políticas que aseguran que sus servicios que no son al contado se brindan a clientes corporativos con adecuada historia de cumplimiento en sus pagos.

c) Riesgo de liquidez -

La proyección de flujos de efectivo que realiza el departamento de finanzas de la Compañía permite obtener proyecciones actualizadas sobre los requisitos de liquidez de la Compañía para asegurar que haya suficiente efectivo para alcanzar las necesidades operacionales, manteniendo en todo momento suficiente margen para las líneas de crédito no usadas, de modo que la Compañía no incumpla con los límites de endeudamiento o con las Garantías (covenants), de ser aplicable, sobre cualquier línea de crédito.

El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros considerando el tiempo que resta desde la fecha del estado individual de situación hasta su vencimiento.

<u>Concepto</u>	<u>Menos de 1 año S/.</u>	<u>Entre 1 y 2 años S/.</u>	<u>Entre 2 y 5 años S/.</u>	<u>Más de 5 años S/.</u>	<u>Total S/.</u>
Al 31 de diciembre de 2014					
Obligaciones financieras	9,296,909	6247,757	62,287,875	118,346,907	196,179,448
Interés	13,429,604	12,970,451	29,028,316	79,234,058	134,662,429
Cuentas por pagar comerciales	2,998,966	-	-	-	2,998,966
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	-	-	-
Otras cuentas por pagar	19,648,829	-	-	-	19,648,829
	<u>45,374,308</u>	<u>19,218,208</u>	<u>91,316,191</u>	<u>197,580,965</u>	<u>353,489,672</u>
Al 31 de diciembre de 2013					
Obligaciones financieras	5,894,407	5,894,407	64,041,800	110,633,128	186,463,742
Interés	12,932,046	12,535,479	31,143,553	82,261,259	138,872,337
Cuentas por pagar comerciales	3,258,490	-	-	-	3,258,490
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7,007	-	-	-	7,007
Otras cuentas por pagar	9,920,536	-	-	-	9,920,536
	<u>32,012,486</u>	<u>18,429,886</u>	<u>95,185,353</u>	<u>192,894,387</u>	<u>338,522,112</u>

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía muestra un capital de trabajo de S/.31.6 millones (capital de trabajo de S/.69.1 millones al 31 de diciembre de 2013).

La Gerencia administra el riesgo asociado con los importes incluidos en cada una de las categorías mencionadas anteriormente, los cuales incluyen el mantener buenas relaciones con bancos locales con el fin de asegurar suficientes líneas de crédito en todo momento, así como también solventar su capital de trabajo con los flujos de efectivo proveniente de sus actividades de operaciones.

3.2 Administración del riesgo de la estructura de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede ajustar el importe de los dividendos pagados a los accionistas, devolver capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir su deuda.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento, este ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. La deuda neta corresponde al total del endeudamiento (incluyendo el endeudamiento corriente y no corriente) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total corresponde al patrimonio tal y como se muestra en el estado individual de situación financiera más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 fueron los siguientes:

	<u>2014 S/.</u>	<u>2013 S/.</u>
Obligaciones financieras	196,179,448	186,463,742
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo	(39,790,263)	(60,073,000)
Deuda neta (A)	156,389,185	126,390,742
Total patrimonio	<u>261,231,979</u>	<u>267,603,246</u>
Total capital (B)	<u>417,621,164</u>	<u>393,993,988</u>
Ratio apalancamiento (A) / (B)	<u>0.3745</u>	<u>0.3208</u>

3.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 la Compañía no presenta instrumentos financieros medidos a su valor razonable. La Gerencia estima que los valores en libros de los instrumentos financieros de la Compañía (activos y pasivos corrientes) no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento en el corto plazo.

En el caso de las deudas a largo plazo al 31 de diciembre de 2014 las obligaciones de arrendamiento financiero, préstamos bancarios a mediano plazo y las obligaciones con los bonistas se presentan sustancialmente a su valor razonable que se revela en la Nota 13.

4 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Gerencia utilice juicios, estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros individuales así como los montos reportados de ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Las estimaciones contables, por definición, muy pocas veces serán iguales a los respectivos resultados reales. En opinión de la Gerencia, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros individuales; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros individuales. La Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros individuales.

Las estimaciones y supuestos que tienen riesgo de causar ajustes a los saldos de los activos y pasivos reportados y los juicios críticos en la aplicación de las políticas contables se presentan a continuación:

a) Vida útil y valor recuperable de los inmuebles, maquinaria y equipos -

Las propiedades, planta y equipo se deprecian sistemáticamente a través de su vida útil que debe ser revisada al final de cada año financiero. Un cambio en la vida útil se contabiliza prospectivamente como un cambio en el estimado contable.

El terreno, la edificación y las instalaciones en donde operan los hoteles se llevan a valor razonable mediante tasaciones efectuadas por tasadores independientes. La Gerencia considera que el estimado de sus tasaciones reflejan el valor razonable de sus activos; por lo que, en forma anual se continuarán efectuando tasaciones para reflejar en los estados financieros individuales los cambios que surgen en el valor razonable de estos activos.

b) Revisión de valores en libros y estimación para deterioro -

La Compañía evalúa de forma anual si un activo permanente requiere de una estimación por deterioro de acuerdo con la política contable expuesta en la Nota 2.14. Esta determinación requiere de uso de juicio profesional por parte de la Gerencia para analizar los indicadores de deterioro así como en la determinación del valor en uso. En este último caso se requiere la aplicación de juicio en la elaboración de flujos de caja futuros que incluye la proyección del nivel de operaciones futuras de la Compañía, proyección de factores económicos que afectan sus ingresos y costos, así como la determinación de la tasa de descuento a ser aplicada a este flujo. Como consecuencia de la evaluación de los indicadores internos y externos que podrían indicar deterioro.

c) Impuestos -

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aún cuando la Gerencia considera que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro. La Compañía reconoce pasivos por las observaciones en auditorías tributarias cuando corresponde el pago de impuestos adicionales, las diferencias impactan al impuesto a la renta corriente y diferido activo y pasivo en el periodo en el que se determina este hecho.

5 INFORMACION POR SEGMENTOS

El Directorio es el encargado principal de la toma de decisiones en la Compañía. La Gerencia ha determinado dos segmentos operativos: Segmento Lima y Segmento Cusco.

A continuación se presenta la información por segmentos en base a la distribución geográfica, que es el criterio utilizado por la Gerencia.

	<u>Lima</u> S/.	<u>Cusco</u> S/.	<u>Total</u> S/.
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2014			
Ingresos por servicios	95,619,703	23,588,149	119,207,852
Utilidad bruta	62,747,724	11,236,832	73,984,556
Utilidad operativa (pérdida operativa)	27,712,432	(1,101,614)	26,610,818
Utilidad del año	18,197,717	(13,630,849)	4,566,868
Total de activo	352,068,756	179,191,900	531,260,656
Total de pasivo	121,830,529	148,198,148	270,028,677
Total patrimonio	230,238,226	30,993,753	261,231,979
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2013			
Ingresos por servicios	87,852,792	17,466,752	105,319,544
Utilidad bruta	55,850,419	4,932,394	60,782,813
Utilidad operativa (pérdida operativa)	24,220,276	(8,100,019)	16,120,257
Pérdida (utilidad) del año	15,417,205	(20,879,031)	(5,461,826)
Total de activo	343,681,148	181,564,093	525,245,241
Total de pasivo	119,325,702	138,316,293	257,641,995
Total patrimonio	224,355,446	43,247,800	267,603,246

Concentración de clientes -

Las ventas de la Compañía se encuentran atomizadas, no existiendo concentración de ventas en determinados clientes.

6 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA Y CALIDAD DE CREDITICIA DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS

a) La clasificación de los instrumentos financieros por categoría es como sigue:

	Préstamos y cuentas por cobrar	
	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
	S/.	S/.
Activos según el estado de situación financiera		
Efectivo y equivalente de efectivo	39,790,263	60,073,000
Cuentas por cobrar comerciales y otras		
Cuentas por cobrar	<u>22,060,114</u>	<u>26,176,133</u>
	<u>61,850,377</u>	<u>86,249,133</u>
Pasivos según el estado de situación financiera		
Obligaciones financieras	196,179,449	186,463,742
Cuentas por pagar comerciales	2,998,966	3,258,490
Cuentas por pagar a partes relacionadas		7,007
Otras cuentas por pagar	<u>19,648,829</u>	<u>9,920,536</u>
	<u>218,827,244</u>	<u>199,649,775</u>

b) La calidad crediticia de los activos financieros se indican a continuación:

La calidad crediticia del efectivo y equivalente de efectivo (*):

	Al 31 de diciembre de	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.	S/.
A+	<u>39,644,858</u>	<u>59,928,586</u>

La calidad crediticia de las contrapartes que custodian los depósitos bancarios de la Compañía puede ser evaluada con referencia a calificaciones de riesgo externas.

(*) La diferencia con el saldo de la Nota 7 corresponde al saldo de efectivo en caja.

La calidad crediticia de los clientes se evalúa en tres categorías (calificación interna):

- A: clientes/partes vinculadas nuevos (menores a 6 meses),
- B: clientes existentes /partes vinculadas (con más de 6 meses de vínculo comercial) sin incumplimientos en el pasado, y
- C: clientes existentes /partes vinculadas (con más de 6 meses de vínculo comercial) con incumplimientos en el pasado.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 la calidad crediticia de la cartera se ubica en la categoría B.

7 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.	S/.
Fondos fijos	145,405	144,414
Cuentas corrientes	39,644,858	59,928,552
Cuentas de ahorro	-	34
	<u>39,790,263</u>	<u>60,073,000</u>

En junio de 2014, la Compañía abrió depósitos a plazo fijo en moneda nacional, en el Banco de Crédito del Perú, los cuales ascendieron a S/.17,900,000, venciendo el último el 01 de diciembre 2014, fecha en la cual el dinero fue transferido a cuenta corriente, dichos depósitos generaron intereses a una tasa efectiva anual de 4%.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía ha recibido intereses bancarios por los depósitos a plazo fijo y cuentas corrientes por el importe de S/.272,546 (S/.65,494 en 2013).

8 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.	S/.
Facturas por cobrar	6,174,222	6,369,117
Tarjetas de crédito por cobrar	483,401	563,377
	<u>6,657,623</u>	<u>6,932,494</u>

Las cuentas por cobrar comerciales están denominadas principalmente en nuevos soles.

Las tarjetas de crédito por cobrar se refieren a aquellas empresas de las tarjetas de crédito (AMEX, VISA, MASTERCARD Y DINERS) que han cobrado a nuestros clientes.

La calidad crediticia de las cuentas por cobrar se ha evaluado sobre la base de información histórica que refleja los índices de incumplimiento:

	<u>2014</u> <u>No deterio- radas</u> <u>S/.</u>	<u>2013</u> <u>No deterio- radas</u> <u>S/.</u>
Vigentes	4,585,942	5,217,080
Vencidas	<u>2,071,681</u>	<u>1,715,414</u>
	<u>6,657,623</u>	<u>6,932,494</u>

Al 31 de diciembre de 2014, cuentas por cobrar comerciales vencidas por S/.2,071,681 (S/ 1,715,414 al 31 de diciembre de 2013) están relacionadas con clientes por los que no existe historia de incumplimiento y se mantiene una relación comercial. Por tal razón la Gerencia no ha considerado necesario realizar una provisión para deterioro de cuentas por cobrar por cobranza dudosa.

9 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Las saldos por pagar no comerciales con partes relacionadas comprenden:

	<u>2014</u> <u>S/.</u>	<u>2013</u> <u>S/.</u>
Inserfinsa S.A.	<u>-</u>	<u>7,007</u>

Al 31 de diciembre de 2014 no se cuenta con cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas.

b) Las principales transacciones con partes relacionadas se resumen como sigue:

	<u>2014</u> <u>S/.</u>	<u>2013</u> <u>S/.</u>
Servicios gerenciales Marriott Lima, Cusco y otros proyectos	<u>111,335</u>	<u>195,017</u>

Excepto por lo indicado, en los años 2014 y 2013, no se han generado otra clase de operaciones con partes relacionadas.

Remuneración al personal clave -

La remuneración del Directorio y de la Gerencia clave en el 2014 fue S/.2,732,850 y S/.4,028,520 respectivamente (S/.2,055,034 y S/.2,941,281, respectivamente, en el 2013), las remuneraciones incluyen beneficios de corto plazo, compensación por tiempo de servicio y otros. La Compañía no otorga beneficios de largo plazo a sus Directores ni a su Gerencia clave.

10 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/.
Crédito fiscal del impuesto general a la ventas	2,054,775	2,217,889
Impuesto temporal a los activos netos (ITAN)	1,840,883	1,368,520
Fondo de garantía - Scotiabank	219,692	205,506
Reclamos a Sunat y terceros (a)	1,220,825	-
Préstamo a tercero (b)	-	6,108,155
Pagos a cuenta del impuesto a la renta	3,279,888	3,539,986
Cuentas corrientes a disposición del patrimonio ILR (c)	6,771,203	5,269,534
Otros menores	<u>15,225</u>	<u>534,049</u>
	<u>15,402,491</u>	<u>19,243,639</u>

(a) Incluye principalmente la solicitud de devolución presentada a la SUNAT por el saldo a favor del IGV del periodo octubre de 2014 por S/.450,000, la reclamo en proceso de apelación de la multa pagada por la fiscalización de impuesto a la renta de 2010 por S/.187,509 y a otros reclamos a Marriott International por S/.583,316.

(b) Correspondió a un préstamo otorgado a Inversiones Altair S.A.C. que devengó intereses a una tasa de 4.5% anual y que se canceló el 10 de abril del 2014.

(c) Corresponden a las cuentas corrientes del patrimonio fideicometido que son administradas por el Scotia Sociedad Titulizadora la que son de acceso restringido para la Compañía. Estas cuentas se distribuyen de la siguiente manera: cuentas de reserva de servicio de deuda por S/.2,176,365, cuenta de servicio de deuda por S/.4,352,731, cuentas de gastos de fideicomiso de titulación por S/.185,192, finalmente un saldo de S/.56,915 que compone la cuenta de gasto de fideicomiso, cuentas recolectoras y las cuentas de desembolso (Notas 13 y 22).

11 INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/.
Costo:		
Terreno y edificaciones	8,928,102	8,928,102
Depreciación acumulada:		
Edificaciones	<u>(1,730,957)</u>	<u>(1,572,843)</u>
	<u>7,197,145</u>	<u>7,355,259</u>

Los ingresos percibidos por las rentas de alquiler de los inmuebles de la Compañía y los gastos por reparación y mantenimiento son:

	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/.
Rentas	1,458,262	1,384,180
Gastos por mantenimiento (Nota 18)	<u>(158,114)</u>	<u>(158,115)</u>
	<u>1,300,148</u>	<u>1,226,065</u>

12 INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPOS

El movimiento del costo y depreciación acumulada de los inmuebles, maquinaria y equipos por los años 2014 y 2013 es el siguiente:

	Terrenos S/.	Edificios e Instalaciones S/.	Maquinaria y equipo S/.	Muebles y enseres S/.	Unidades de transporte S/.	Equipo de computo S/.	Equipos diversos S/.	Obras en curso S/.	Total S/.
Año 2013									
Costo neto al inicio de año	104,897,989	281,456,877	20,989,927	17,442,195	181,707	684,602	2,854,258	6,064,510	434,572,065
Adiciones	1,014,942	554,745	2,394	81,390	110,732	10,479	57,541	7,424,571	9,256,794
Costo de retiros	-	-	(186,564)	(289,279)	-	(791)	(492,418)	-	(969,052)
Depreciación de retiros	-	-	-	204,806	-	783	474,715	-	680,304
Reclasificaciones	-	9,694,587	(11,514,489)	(3,891,230)	-	1,112,863	7,252,195	(5,741,222)	(3,087,297)
Cargo por depreciación	-	(6,013,106)	(1,109,124)	(2,882,659)	(45,014)	(392,409)	(1,646,031)	-	(12,088,342)
Costo neto al final de año	<u>105,912,931</u>	<u>285,693,104</u>	<u>8,182,144</u>	<u>10,665,223</u>	<u>247,425</u>	<u>1,415,527</u>	<u>8,500,259</u>	<u>7,747,859</u>	<u>428,364,472</u>
Al 31 de diciembre de 2013									
Costo	105,912,931	325,451,634	21,661,471	24,391,978	396,222	3,058,780	19,482,895	7,747,859	508,703,770
Depreciación acumulada	-	(39,758,530)	(13,479,327)	(14,326,755)	(148,797)	(1,643,253)	(10,982,636)	-	(80,339,298)
Costo	<u>105,912,931</u>	<u>285,693,104</u>	<u>8,182,144</u>	<u>10,665,223</u>	<u>247,425</u>	<u>1,415,527</u>	<u>8,500,259</u>	<u>7,747,859</u>	<u>428,364,472</u>
Año 2014									
Costo neto al inicio de año	105,912,931	285,693,104	8,182,144	10,665,223	247,425	1,415,527	8,500,259	7,747,859	428,364,472
Adiciones	11,082,842	65,691	-	94,228	-	72,145	340,582	30,954,143	42,606,664
Costo de retiros	-	-	-	(85,049)	-	(410,256)	(280,848)	-	(785,332)
Depreciación de retiros	-	-	-	85,049	-	427,007	253,338	-	765,394
Reclasificaciones	38,916	1,669,104	241,633	813,164	-	38,414	2,368,059	(4,726,561)	442,729
Cargo por depreciación	-	(6,048,726)	(1,060,555)	(2,845,506)	(67,160)	(438,610)	(1,414,618)	-	(11,875,175)
Costo neto al final de año	<u>117,034,689</u>	<u>281,379,173</u>	<u>7,363,222</u>	<u>8,714,963</u>	<u>180,265</u>	<u>1,104,227</u>	<u>9,766,772</u>	<u>33,975,441</u>	<u>459,518,752</u>
Al 31 de diciembre de 2014									
Costo	117,034,689	326,985,262	22,186,975	25,632,775	396,223	2,671,107	21,498,321	33,975,441	550,380,793
Depreciación acumulada	-	(45,606,089)	(14,823,753)	(16,917,812)	(215,958)	(1,566,880)	(11,731,549)	-	(90,862,041)
Costo	<u>117,034,689</u>	<u>281,379,173</u>	<u>7,363,222</u>	<u>8,714,963</u>	<u>180,265</u>	<u>1,104,227</u>	<u>9,766,772</u>	<u>33,975,441</u>	<u>459,518,752</u>

- a) El gasto por depreciación por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013 se ha distribuido en el estado individual de resultados integrales como sigue:

	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/.
Costo de servicios (Nota 18)	11,062,121	11,343,795
Gastos de administración (Nota 19)	<u>813,054</u>	<u>744,547</u>
	<u>11,875,175</u>	<u>12,088,342</u>

- b) El saldo de inmuebles, maquinaria y equipo al 31 de diciembre de 2014 incluye bienes adquiridos a través de contratos de arrendamiento financiero, cuyo valor en libros neto de su depreciación acumulada es S/.53,625,313 (S/.54,604,711 en el 2013). La opción de compra, efectiva al vencimiento de los respectivos contratos es por un monto de US\$100.
- c) Obras en curso -

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las obras en curso corresponden a los costos incurridos por la Compañía en los proyectos siguientes:

	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/.
Proyecto Hotel Marriott Lima	5,440,535	2,898,308
Proyecto Hotel Marriott Cusco	30,262	-
Proyecto Courtyard San Isidro	1,629,461	1,616,716
Proyecto Courtyard Miraflores	<u>26,875,180</u>	<u>3,232,835</u>
	<u>33,975,438</u>	<u>7,747,859</u>

El proyecto Hotel Marriott Lima tiene por objetivo efectuar mejoras en el Hotel para mantener sus instalaciones en óptimas condiciones de funcionamiento. Durante el 2014 y 2015 se llevará a cabo la modernización de todas las habitaciones del hotel.

Las obras en curso en los proyectos de San Isidro y Miraflores, corresponden a los desembolsos realizados (principalmente en la construcción de la edificación) para el desarrollo de los nuevos proyectos hoteleros de la Compañía (Nota 1-e).

- d) Revaluación de activos -

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía no ha realizado una revaluación de sus inmuebles en razón a que no se ha presentado variaciones relevantes en sus valores razonables. Al 31 de diciembre de 2011 la Compañía realizó el revalúo de su inmueble sobre la base de tasaciones técnicas realizadas por tasadores independientes calificados. Como resultados de estas tasaciones se incrementó el valor del terreno, edificio e instalaciones generando un excedente de revaluación que se abonó al patrimonio, neto de su efecto por impuesto a la renta diferido.

- e) Activos en garantía -

En marzo de 1999 y enero de 2011, la Compañía constituyó un patrimonio fideicometido conformado por el hotel de Lima y por el hotel de Cusco, respectivamente. Dichos patrimonios fideicometidos incluyen las construcciones, los bienes muebles y otros derechos de la Compañía. Estos fideicomisos se constituyeron para garantizar las obligaciones financieras de la Compañía (Notas 13 y 22).

Con fecha 20 de setiembre 2013 se resolvió el Fideicomiso correspondiente al hotel Lima, siendo reemplazado por el Fideicomiso en garantía de Activos de Lima (activos materia de la titulización de bonos), el cual respalda la emisión de bonos de la Compañía. Los inmuebles, maquinaria y equipos que respaldan dicho fideicomiso están valorizados en S/.428,645,559 al 31 de diciembre de 2013.

13 OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/.
Corriente:		
Arrendamiento financiero (a)	3,832,793	3,579,109
Retro arrendamiento financieros (a)	1,838,235	1,719,540
Préstamo de mediano plazo (a)	636,881	595,758
Pagaré a corto plazo (b)	<u>2,989,000</u>	<u>-</u>
	<u>9,296,909</u>	<u>5,894,407</u>
No corriente:		
Arrendamiento financiero (a)	41,349,103	42,118,973
Retroarrendamiento financiero (a)	20,174,006	20,526,840
Préstamo de mediano plazo (a)	7,013,164	7,290,394
Emisión de bonos (c)	<u>118,346,266</u>	<u>110,633,128</u>
	<u>186,882,539</u>	<u>180,569,335</u>
	<u>196,179,448</u>	<u>186,463,742</u>

a) Arrendamiento y retroarrendamiento financiero con el Scotiabank -

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantiene para el financiamiento del Hotel de Cusco tres contratos de crédito enmarcados en un gran contrato denominado "Contrato Operativo de Financiamiento" por US\$27.87 millones los cuales se detallan a continuación:

Contrato de arrendamiento financiero -

Establecido para cubrir los costos de la construcción de la edificación y las instalaciones del Hotel en Cusco el cual asciende a US\$16.8 millones, con una tasa de interés de 6.85% hasta la fecha de consolidación en la que se han realizado todos los desembolsos necesarios para la puesta en operación del hotel y 6.60% por las cuotas que tendrán vencimiento hasta julio de 2017.

Contrato de retroarrendamiento financiero -

Corresponde al contrato de retroarrendamiento financiero por los costos incurridos en la construcción del hotel hasta por un importe de US\$8.2 millones, que tiene una tasa de interés de 6.85% hasta la fecha de consolidación en la que se han realizado todos los desembolsos necesarios para la puesta en operación del hotel y 6.60% por las cuotas que tendrán vencimiento hasta julio de 2017.

Contrato de préstamo de mediano plazo -

Corresponde a una línea de crédito para cubrir los demás costos del hotel que asciende a US\$2.84 millones, con una tasa de intereses de 6.85% por las precuotas durante el proyecto y 6.60% a partir del inicio de operaciones del Hotel; las cuales se extienden hasta su vencimiento en julio del 2017.

De acuerdo con estos contratos, y con el crédito de mediano plazo, conjuntamente regulados en el "Contrato Operativo de Financiamiento", como se mencionó anteriormente con vencimientos en el 2017, la Compañía se comprometió a mantener ciertos límites de endeudamiento, que coinciden con lo pactado al momento en que se firmó el crédito para el Hotel de Lima (Facility "A" y "B") que se indican a continuación:

i) Ratio de servicio de deuda mayor a 1.25: Calculado según los fondos disponibles para servir la deuda sobre la suma de los pagos de la deuda (amortización más intereses), en el 2014 hemos obtenido un promedio de 1.8 veces la cobertura.

ii) Ratio de apalancamiento menor o igual a 1.5: Calculado de acuerdo al monto de endeudamiento total de la Compañía sobre el patrimonio de la misma. En promedio, durante el 2014 hemos conservado un ratio de 1 vez la cobertura.

b) Pagare a corto plazo -

Con fecha 20 de noviembre de 2014, la Compañía obtuvo un pagaré del Scotiabank Perú S.A.A. por un US\$ 1.0 millón para financiar el Proyecto CEP rooms redo (mejoras en el hotel Marriot Lima). Este pagaré devenga un tasa de interés anual de 2.53% y tiene fecha de vencimiento en mayo 2015.

c) Bonos -

El 8 de noviembre de 2013, la Compañía realizó una emisión exitosa de bonos titulizados en el mercado local a través de una oferta pública primaria mediante subasta Holandesa, con vencimiento el 8 de noviembre de 2013, colocándose el 100% de lo emitido captando el valor de US\$40 millones, a una tasa de 7.28125% con una duración de 20 años (que incluye 10 años de gracia). Esta primera emisión logró una sobredemanda de 2.3 veces el monto emitido.

Scotiabank Perú S.A.A. desempeñó el rol de Estructurador y Agente Colocador y además el de Emisor y Fiduciario de la titulización (mediante Scotia Titulizadora). La innovadora estructura de la transacción, que permitió que los bonos obtuvieran una clasificación de AA local por Apoyo y Equilibrium incluyó, entre otras características, un fideicomiso de titulización de los flujos de JW Marriott Lima y un fideicomiso en garantía de los activos del hotel (valuado en aproximadamente US\$100 millones).

Conforme a la cláusula vigésima primera del Acto Constitutivo de Fideicomiso de Titulización y el Contrato Marco de la Emisión de Bonos de Titulización, la Compañía tiene la obligación de cumplir con los siguientes resguardos:

- a) Ratio de Flujos Cedidos (Hotel Lima) que deberá ser mayor de 1.25
- b) Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda que deberá ser mayor a 1.25
- c) Ratio de Apalancamiento que deberá ser menos a 1.50
- d) Ratio de Cobertura de Activos que deberá ser menor a 0.65

De acuerdo con el contrato Marco, la Compañía viene cumpliendo de forma amplia todos los resguardos, así como también con todas las obligaciones financieras según contrato.

De los US\$40 millones obtenidos en la emisión de bonos, un aproximado de US\$20 millones se invertirán en el Proyecto Courtyard Miraflores y el saldo restante se utilizó para efectuar las cancelaciones del Facility A y los pagarés a corto plazo.

14 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/.
Remuneraciones y beneficios sociales	1,277,100	1,240,503
Anticipo de clientes	1,365,625	1,124,454
Impuestos y contribuciones sociales	863,303	787,020
Bonos por pagar a gerentes y asociados	1,629,364	1,517,110
Puntos de servicios	1,072,517	880,085
Depósito en garantía por local arrendado y otros	868,422	419,400
Servicios de gerencia	1,002,612	441,035
Licencias y royalty	254,221	284,636
Provisión de Intereses por pagar	1,271,101	1,340,507
Saldo por pagar 50% de compra de terreno (Nota 1-e)	5,431,454	-
Otros	4,613,110	1,885,786
	<u>19,648,829</u>	<u>9,920,536</u>

15 IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

Al 31 de diciembre, el análisis del impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/.
Activo diferido		
Reversión esperada en los próximos 12 meses	1,962,549	4,667,413
Reversión esperada después de 12 meses	<u>5,976,430</u>	<u>1,995,583</u>
	<u>7,938,979</u>	<u>6,662,996</u>
Pasivo diferido		
Reversión esperada en los próximos 12 meses	(918,155)	(4,667,413)
Reversión esperada después de 12 meses	<u>(58,222,258)</u>	<u>(59,987,803)</u>
	<u>(59,140,413)</u>	<u>(64,655,216)</u>
Impuesto a la renta diferido neto	<u>(51,201,434)</u>	<u>(57,992,220)</u>

Partidas temporales recuperables:

	<u>2014</u> S/000
Activo:	
Entre 2015 y 2016 (28%)	4,927,686
Entre 2017 y 2018 (27%)	<u>3,011,293</u>
	<u>7,938,979</u>
Pasivo:	
Entre 2015 y 2016 (28%)	(4,247,039)
Entre 2017 y 2018 (27%)	(7,495,411)
Después de 2018 (26%)	<u>(47,397,963)</u>
	<u>(59,140,413)</u>
Impuesto diferido deudor	<u>(51,201,434)</u>

El movimiento del impuesto a la renta diferido por año terminado el 31 de diciembre de 2014 y de 2013 es el siguiente:

	<u>Saldo</u> <u>inicial</u> S/.	<u>(Cargos)</u> <u>abono a</u> <u>resultados</u> S/.	<u>Ajuste</u> <u>revaluado</u> S/.	<u>Saldo</u> <u>final</u> S/.
Año 2014:				
Vacaciones	303,836	(11,974)	-	291,862
Provisiones diversas	20,100	73,490	-	93,590
Pérdida tributaria compensable	6,339,061	486,973	-	6,826,034
Intereses-emisión bonos	-	727,493	-	727,493
Diferencia en tasas de depreciación	(20,792,559)	(1,020,515)	-	(21,813,074)
Revaluación de inmueble	(40,739,193)	337,883	5,319,264	(35,082,046)
Gastos de estructuración de bonos	(362,061)	60,343	-	(301,718)
Diferencia en cambio	<u>(2,761,404)</u>	<u>817,829</u>	-	<u>(1,943,575)</u>
	<u>(57,992,220)</u>	<u>1,471,522</u>	<u>5,319,264</u>	<u>(51,201,434)</u>

	<u>Saldo inicial</u> S/.	<u>(Cargo) abono a resultados</u> S/.	<u>Saldo final</u> S/.
Año 2013:			
Vacaciones	274,038	29,798	303,836
Provisiones diversas	19,883	217	20,100
Perdida tributaria compensable	1,701,663	4,637,398	6,339,061
Diferencia en tasas de depreciación	(15,534,963)	(5,257,596)	(20,792,559)
Revaluación de inmueble	(41,077,074)	337,881	(40,739,193)
Gastos de estructuración de bonos	-	(362,061)	(362,061)
Diferencia en cambio	(2,796,124)	34,720	(2,761,404)
	<u>(57,412,577)</u>	<u>(579,643)</u>	<u>(57,992,220)</u>

16 PATRIMONIO

a) Capital

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 el capital autorizado, suscrito y pagado de acuerdo con los estatutos de la Compañía y sus modificaciones está representado por 76,535,000 acciones comunes cuyo valor nominal es S/.1 cada una.

A la fecha se encuentra pendiente de capitalización el ajuste de corrección monetaria de años anteriores de la cuenta capital por S/.71.

Al 31 de diciembre de 2014 la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

<u>Porcentaje de participación individual del capital</u>	<u>Número de accionistas</u>	<u>Porcentaje total de participación</u>
De 0.01 al 10.00	5	13.95
De 10.01 al 40.00	4	86.05
	<u>9</u>	<u>100.00</u>

b) Acciones en tesorería -

Como resultado de la fusión con Interhotels S.A.C. efectuado en el 2013, la Compañía adquirió 285,000 de sus propias acciones. Las acciones son mantenidas como "acciones de tesorería". Estas acciones han sido totalmente pagadas.

c) Capital adicional -

El saldo de este rubro representa aportes recibidos de accionistas por los que a la fecha está pendiente la emisión de las acciones correspondientes. Estos fondos fueron usados para cubrir los costos de la construcción del Hotel de Cusco descrito en la Nota 1-d.

d) Reserva legal -

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva principalmente se constituye con la transferencia del 10% de la utilidad neta hasta alcanzar un monto equivalente al 20% del capital pagado. En ausencia de utilidades o de reservas de libre disposición, la reserva legal deberá ser aplicada a la compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con utilidades de ejercicios posteriores. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición.

En el año 2014 la Compañía ha transferido de la utilidad neta a reserva legal S/.456,687.

e) Excedente de revaluación -

Corresponde al incremento del valor de los terrenos, inmuebles e instalación efectuados como consecuencia de la revaluación efectuada por peritos tasadores independientes. El excedente de revaluación se transfiere a los resultados acumulados en la medida que se realice, ya sea a través de su depreciación o cuando los activos que le dieron origen se retiren o se vendan.

En los años 2014 y 2013 la Compañía ha transferido a resultados acumulados la porción del excedente de revaluación realizado de S/.788,386 (S/.788,390 en el 2013).

f) Resultados acumulados -

Los dividendos a favor de accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas, están afectos a la tasa del 4.1% por concepto de impuesto a la renta de cargo de estos accionistas; dicho impuesto es retenido y liquidado por la Compañía. En el año 2014 la Compañía distribuyó dividendos entre sus accionistas por el valor de S/.16,257,400.

17 SITUACION TRIBUTARIA

a) El Ingreso por impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados comprende:

	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/.
Impuesto a la renta diferido (Nota 15)	<u>1,471,522</u>	<u>(579,643)</u>

b) La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a la renta de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente. La tasa del impuesto a la renta correspondiente ha sido fijada en 30%. En consecuencia la materia imponible ha sido determinada como sigue:

	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/.
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a la renta	3,095,346	(4,882,183)
Mas:		
Adiciones	8,762,809	15,280,990
Menos:		
Deducciones	<u>(17,482,016)</u>	<u>(25,757,290)</u>
Pérdida tributaria del ejercicio	<u>(5,623,860)</u>	<u>(15,358,483)</u>
Pérdida tributaria de años anteriores	<u>(19,153,154)</u>	<u>(3,794,671)</u>
Pérdida tributaria arrastrable	<u>(24,777,014)</u>	<u>(19,153,154)</u>

La pérdida será compensada, de acuerdo con lo declarado a la Administración Tributaria, con las utilidades tributarias de cada ejercicio durante cuatro años contados a partir del año inmediato posterior al de su generación. Transcurrido el plazo de cuatro años, cualquier remanente que no hay sido compensado no podrá compensarse contra las utilidades tributarias de ejercicios posteriores. Al 31 de diciembre de 2014 no se ha perdido el derecho de compensación de la totalidad de pérdida tributaria acumulada.

El impuesto a la renta sobre la utilidad antes de impuestos difiere del monto teórico que hubiera resultado de aplicar la tasa del impuesto a los ingresos de la Compañía como sigue:

	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/.
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	<u>3,095,346</u>	<u>(4,882,183)</u>
Impuesto calculado aplicando la tasa de 30%	928,604	(1,464,655)
Gastos no deducibles	2,954,031	4,554,443
Ingresos no gravados	<u>(2,411,113)</u>	<u>(3,669,431)</u>
Impuesto a la renta del año	<u>1,471,522</u>	<u>(579,643)</u>

c) La administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el impuesto a la renta determinado por la Compañía en un plazo de cuatro años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto (años sujetos a fiscalización). Los años 2010 al 2014, inclusive están sujetos a fiscalización. Debido a que pueden producirse diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, multas e intereses, si se produjeran, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de estas posibles revisiones.

d) Para propósito de la determinación del Impuesto a la renta e impuesto general a las ventas, los precios de transferencia de las transacciones con empresas relacionadas y con empresas residentes en territorios de baja o nula imposición, deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. Con base en el análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía.

e) Marco regulatorio - Modificaciones a la Ley del Impuesto a la Renta -

Mediante Ley No 30296, publicada el 31 de diciembre de 2014 se han establecido modificaciones a la Ley del Impuesto a la Renta, aplicables a partir del ejercicio 2015 en adelante.

Entre las modificaciones, debemos señalar la reducción de la tasa del impuesto a las renta de tercera categoría, de 30% a 28% para los ejercicios 2015 y 2016, a 27%, para los ejercicios 2017 y 2018, y a 26% a partir del ejercicio 2019 en adelante.

También se ha incrementado el impuesto a los dividendos y otras formas de distribución de utilidades que acuerden las personas jurídicas a favor de personas naturales y jurídicas no domiciliadas, de 4.1% a 6.8%, para las distribuciones que se adopten o pongan a disposición en efectivo o en especie durante los ejercicios 2015 y 2016; a 8.8% durante los ejercicios 2017 y 2018, y a 9.3%, a partir del 2019 en adelante. La distribución de utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de 2014, continuarán sujetas al 4.1%, aun cuando la distribución de las mismas se efectúe en los años siguientes.

f) Impuesto Temporal a los Activos Netos -

Este impuesto grava a los generadores de rentas de tercera categoría sujetos al régimen general del Impuesto a la Renta. A partir del año 2009, la tasa del impuesto es de 0.4% aplicable al monto de los activos netos que excedan S/.1 millón.

El monto efectivamente pagado podrá utilizarse como crédito contra los pagos a cuenta del Régimen General del Impuesto a la Renta o contra el pago de regularización del Impuesto a la renta del ejercicio gravable al que corresponda.

18 COSTO DE SERVICIOS

Los costos de servicios por los años terminados el 31 de diciembre comprenden:

	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/.
Alojamiento		
Gastos de personal	4,860,737	4,407,436
Servicios prestados por terceros	438,316	320,190
Tributos	71,795	60,593
Otros gastos de gestión	6,410,335	6,398,330
Depreciación de activos fijos (Nota 12)	11,062,121	11,343,795
Provisiones del ejercicio	320,893	296,379
	<u>23,164,197</u>	<u>22,826,723</u>
Alimentos y bebidas		
Consumo de alimentos, bebidas y suministros diversos	9,580,229	8,856,291
Gastos de personal	5,253,667	5,231,195
Servicios prestados por terceros	449,223	670,416
Tributos	4,035	1,926
Otros gastos de gestión	1,820,620	1,439,147
Provisiones del ejercicio	349,481	339,884
	<u>17,457,255</u>	<u>16,538,859</u>
Otros servicios		
Consumo de alimentos, bebidas y suministros diversos	779,499	773,847
Gastos de personal	796,839	753,155
Servicios prestados por terceros	2,149,716	2,829,215
Tributos	13,824	7,735
Otros gastos de gestión	656,528	598,532
Depreciación inversión inmobiliaria (Nota 11)	158,114	158,115
Provisiones del ejercicio	47,324	50,550
	<u>4,601,844</u>	<u>5,171,149</u>

19 GASTOS GENERALES Y DE ADMINISTRACION

Los gastos generales y de administración por los años terminados el 31 de diciembre comprenden:

	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/.
Gastos de personal	8,587,852	8,144,018
Servicios prestados por terceros	12,046,468	11,078,731
Servicios de gerencia Marriott S.A.C. (Nota 1-c, 1-d)	4,176,762	3,496,492
Otros gastos de gestión	6,536,857	8,750,037
Licencias (Notas 1-c, 1-d)	4,372,011	3,866,563
Tributos	943,600	1,037,829
Depreciación de activos fijos (Nota 12)	813,054	744,547
Amortización	270,569	225,951
Provisiones del ejercicio	1,035,335	603,890
	<u>38,782,508</u>	<u>37,948,058</u>

20 GASTOS DE VENTAS

Los gastos de ventas por los años terminados el 31 de diciembre comprenden:

	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/.
Otros gastos de gestión	5,018,921	3,772,125
Gastos de personal	1,859,362	1,881,502
Servicios prestados por terceros	1,935,700	1,705,788
Provisiones del ejercicio	118,582	127,061
Tributos	<u>89,430</u>	<u>49,934</u>
	<u>9,021,995</u>	<u>7,536,410</u>

21 GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros por los años terminados el 31 de diciembre comprenden:

	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/.
Intereses finan. JW Marriott Lima (Nota 13-c)	-	1,049,741
Intereses finan. JW Marriott Cusco (Nota 13-a)	4,874,968	5,647,524
Intereses finan. Proy.Redo Room (Nota 13-b)	8,508	-
Intereses finan. Emisión de Bonos (Nota 13-c)	6,273,021	1,209,184
Otros intereses y gastos bancarios	<u>530,264</u>	<u>545,597</u>
	<u>11,686,761</u>	<u>8,452,046</u>

22 COMPROMISOS Y GARANTIAS OTORGADAS

- Mediante contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía del 20 de enero del 2011, la compañía entrego en dominio a la Fiduciaria SA los activos y flujos correspondientes al JW Marriott Hotel Cusco para garantizar el arrendamiento financiero y el contrato de préstamo de mediano plazo indicados previamente en la Nota 13.
- Con la colocación y la emisión de los bonos, Inversiones La Rioja S.A. se encuentra en la obligación de llevar una Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda equivalente al 50% del siguiente cupón durante el período de gracia (primeros 10 años) y al 100% de la siguiente cuota durante el período restante (del año 11 al 20). Dicha reserva es un fondo que se encuentra en las cuentas corrientes administradas por el patrimonio y se utilizaría para cubrir la cuota correspondiente a la siguiente fecha de vencimiento en caso los fondos sean insuficientes en algún momento. Asimismo, dentro del programa de la emisión, también se ha otorgado una fianza solidaria a favor de los Obligacionistas y del Patrimonio Fideicometido.

23 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de aprobación de los estados financieros individuales por parte del Directorio, no han ocurrido eventos posteriores que requieran ser revelados en notas a los estados financieros individuales.