

Hipotecaria Sura EAH

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013
junto con el dictamen de los auditores independientes

Hipotecaria Sura EAH

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultados y otro resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



Dictamen de los auditores independientes

A los señores Accionistas de Hipotecaria Sura EAH

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Hipotecaria Sura EAH (una Compañía peruana subsidiaria de Sura Asset Management Perú S.A.) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y los correspondientes estados de resultados y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú, establecidos por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administración Privadas de Fondos de Pensiones (SBS) para las entidades financieras en el Perú y, del control interno que la Gerencia determina que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

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

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluye la evaluación de los riesgos de que existan errores materiales en los estados financieros separados, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno relevante para la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros separados.



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Hipotecaria Sura EAH al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, así como su desempeño financiero y su flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Perú, establecidos por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones - SBS para las entidades financieras en el Perú, descritos en la nota 2.

Párrafo de énfasis

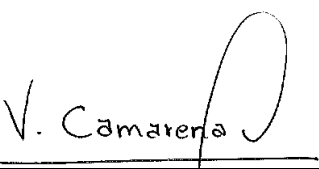
A partir del año 2014, tal como se indica en las notas 1(c) y 18, la Compañía ha disminuido la colocación de créditos hipotecarios, por consiguiente el endoso de dicha cartera a Seguros Sura S.A. bajo la modalidad de Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables ha disminuido en forma significativa; y a la fecha de los estados financieros sus ingresos provienen principalmente del servicio de administración y gestión de cobranza de la cartera que mantiene Seguros Sura S.A., y por el cual cobra un honorario mensual; así como por la cartera remanente que mantiene al 31 de diciembre de 2014.

Por otro lado, tal como se describe en la nota 1(c), el 30 de setiembre de 2014 la Compañía procedió a la venta de su cartera de créditos hipotecarios relacionados con el Programa Fondo MiVivienda, neto del financiamiento recibido de COFIDE.

Lima, Perú

17 de febrero de 2015

Refrendado por:


V. Camarena
Víctor Camarena
C.P.C.C. Matrícula No. 22566

Paredes, Zaldívar, Burga & Asociados

Hipotecaria Sura EAH

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Activo			
Disponible	3	3,656	5,792
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	4	1,677	2,588
Cartera de créditos, neto	5	17,191	66,951
Cuentas por cobrar	6	1,127	9,461
		<u>23,651</u>	<u>84,792</u>
Instalaciones, mobiliario y equipo, neto	7	240	723
Otros activos	8	111	215
		<u>24,002</u>	<u>85,730</u>
Total activo			
Pasivo y patrimonio neto			
Obligaciones con el público	9	1,176	1,193
Cuentas por pagar	10	475	2,134
Provisiones y otros pasivos	11	543	7,916
Adeudos y obligaciones financieras por pagar	12	3,268	51,348
		<u>5,462</u>	<u>62,591</u>
Total pasivo			
Patrimonio neto			
	13		
Capital social		31,254	31,254
Reserva legal		67	67
Resultados acumulados		(12,781)	(8,182)
		<u>18,540</u>	<u>23,139</u>
Total patrimonio neto			
Total pasivo y patrimonio neto			
		<u>24,002</u>	<u>85,730</u>
Cuentas de orden y contingentes	16	428,746	575,664
		<u>428,746</u>	<u>575,664</u>

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante del estado de situación financiera.

Hipotecaria Sura EAH

Estado de resultados y otro resultado integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingresos por intereses	17	5,922	6,129
Gastos por intereses	17	(6,973)	(7,022)
Margen financiero bruto		(1,051)	(893)
Provisión para créditos directos, neto de recuperos	5(e)	1,643	(734)
Margen financiero neto		592	(1,627)
Ingresos por servicios financieros		16	13
Gastos por servicios financieros		(112)	(92)
Margen financiero neto de ingresos y gastos por servicios financieros		496	(1,706)
Resultado por operaciones financieras	18	3,710	14,257
Ganancia (pérdida) neta por diferencia en cambio	21.3(i)	133	485
Margen operacional		4,339	13,036
Gastos de administración	19	(8,384)	(13,437)
Depreciación	7(a)	(120)	(176)
Amortización	8(b)	(101)	(153)
Pérdida de operación		(4,266)	(730)
Otros ingresos y gastos		(333)	151
Impuesto a la renta	14(e)	-	-
Pérdida neta		(4,599)	(579)
Otro resultado integral del año		-	-
Total resultado integral del año		-	-
Pérdida por acción básica y diluida (en nuevos soles)	13(d)	(0.147)	(0.019)
Promedio ponderado del número de acciones en circulación (en miles)	13(d)	31,254	31,254

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado.

Hipotecaria Sura EAH

Estado de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Número de acciones en circulación (en miles)	Capital social S/.(000)	Reserva legal S/.(000)	Resultados acumulados S/.(000)	Total S/.(000)
Saldos al 1° de enero de 2013	31,254	31,254	67	(7,603)	23,718
Pérdida neta	-	-	-	(579)	(579)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	31,254	31,254	67	(8,182)	23,139
Pérdida neta	-	-	-	(4,599)	(4,599)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>31,254</u>	<u>31,254</u>	<u>67</u>	<u>(12,781)</u>	<u>18,540</u>

Hipotecaria Sura EAH

Estado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Actividades de operación		
Pérdida neta	(4,599)	(579)
Más (menos) partidas que no afectan los flujos de efectivo de las actividades de operación		
Diferencia en cambio	(133)	(485)
Depreciación	120	176
Amortización	101	153
Baja de activos	296	-
Provisión para incobrabilidad de créditos, neto de recuperos	(1,643)	734
Valor razonable de fondos mutuos	(89)	(88)
Pérdida por venta de cartera neta de financiamiento	803	-
Cambios en las cuentas de activos y pasivos operativos:		
(Aumento neto) disminución neta de los activos operativos		
Otras cuentas por cobrar	(87)	(612)
Cuentas por cobrar a su principal	7,716	(2,164)
Aumento neto (disminución neta) de los pasivos operativos		
Obligaciones con el público y cuentas por pagar	(753)	311
Provisiones y otros pasivos	(7,417)	1,542
Disminución neta de efectivo utilizado en las actividades de operación	<u>(5,685)</u>	<u>(1,012)</u>
Actividades de inversión		
Compra de fondos mutuos	-	(2,000)
Rescate de fondos mutuos	1,000	1,000
Compra de instalaciones, mobiliario y equipo	(1)	(96)
Compra de intangibles	-	(44)
Aumento neto (disminución neta) de efectivo utilizado en las actividades de inversión	<u>999</u>	<u>(1,140)</u>

Estado de flujos de efectivo (continuación)

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Actividades de financiamiento		
Venta de cartera neta de financiamiento	186	-
Disminución (aumento) de la cartera de créditos, neto	641	(21,858)
Pagos de adeudos y obligaciones a COFIDE	(1,271)	(2,076)
Préstamos recibidos de COFIDE	2,994	17,182
	<hr/>	<hr/>
Aumento neto (disminución neta) de efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	2,550	(6,752)
	<hr/>	<hr/>
Disminución neta de efectivo	(2,136)	(8,904)
Efectivo al inicio del año	5,792	14,696
	<hr/>	<hr/>
Efectivo al final del año, nota 3	3,656	5,792
	<hr/>	<hr/>
Operaciones que no devengan flujo de efectivo -		
Venta de cartera de créditos, nota 1(c)	51,137	-
Transferencia de adeudos y obligaciones financieras, nota 1(c)	(50,148)	-

Hipotecaria Sura EAH

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

1. Operaciones

(a) Identificación -

Hipotecaria Sura EAH (en adelante la Compañía) fue constituida en mayo de 2008 como subsidiaria de Seguros Sura S.A (una entidad constituida en el Perú que posee el 99.98 por ciento del capital social de la Compañía), según los dispositivos legales vigentes de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones en el Perú (SBS). La SBS otorgó el certificado de autorización de organización mediante Resolución SBS N° 1030 - 2008 de fecha 10 de abril de 2008. Asimismo mediante Resolución SBS N° 670-2009, de fecha 9 de febrero de 2009 se autorizó el funcionamiento de la Compañía como una empresa administradora hipotecaria.

Hasta el 30 de octubre de 2014, la Compañía era propiedad en un 99.98 por ciento de Seguros Sura S.A.. El 31 de octubre de 2014, la Compañía fue vendida a los accionistas de Seguros Sura S.A.: Sura Asset Management Perú S.A. y Holding Retail Perú S.A. siendo propietarias, a partir de esa fecha, del 70 y del 30 por ciento, respectivamente, del capital de la Compañía.

(b) Actividad económica -

La Compañía tiene como objeto social realizar operaciones propias de una empresa financiera, orientadas preferentemente al otorgamiento de créditos hipotecarios. Sus operaciones están normadas por la Ley General del Sistema Financiero y de Seguros y Orgánica N°26702 (en adelante la Ley), promulgada el 6 de diciembre de 1996. Se encuentra autorizada a operar como empresa especializada y, como tal, está facultada, a otorgar y adquirir créditos hipotecarios por cuenta propia y, en relación a ellos, emitir letras hipotecarias, cédulas hipotecarias, instrumentos hipotecarios y títulos de crédito hipotecario negociables, tanto en moneda nacional como extranjera. La Compañía no se encuentra autorizada para obtener captaciones de depósitos del público.

De acuerdo con la Resolución SBS N°9813-2009 (modificada con la Resolución SBS N°2449-2013), la Compañía transfiere a Seguros Sura los créditos hipotecarios (que no forman parte del Programa Fondo MiVivienda) bajo la modalidad de Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables.

La Compañía otorga créditos hipotecarios en nuevos soles a través del Programa Fondo MiVivienda (en adelante "El Fondo") auspiciado por el Estado. El Fondo, a través del Convenio de Fideicomiso con COFIDE, canaliza recursos a la Compañía, para que a su vez, ésta conceda mediante sub préstamos a los beneficiarios del Fondo. Asimismo, la Compañía otorga, en menor cuantía, créditos para financiar la construcción y/o promoción de proyectos inmobiliarios (viviendas, condominios, conjuntos habitacionales, entre otros).

Notas a los estados financieros (continuación)

A partir del año 2014, tal como se indica en las notas 1(c) y 18, la Compañía ha disminuido la colocación de créditos hipotecarios, por consiguiente el endoso de dicha cartera a Seguros Sura S.A. bajo la modalidad de Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables ha disminuido en forma significativa; y a la fecha de los estados financieros sus ingresos provienen principalmente del servicio de administración y gestión de cobranza de la cartera que mantiene Seguros Sura S.A., y por el cual cobra un honorario mensual; así como por la cartera remanente que mantiene al 31 de diciembre de 2014.

El domicilio legal de la Compañía se encuentra ubicado en la Avenida Canaval y Moreyra N° 522 piso 11, San Isidro.

(c) Venta de cartera -

El 30 de setiembre de 2014, la Compañía firmó con el Banco GNB Perú S.A. un contrato de transferencia de cartera de créditos hipotecarios relacionados con el Programa de Fondo MiVivienda neta de las obligaciones financieras recibidas de COFIDE un total S/. 51,137,000 y S/. 50,148,000, respectivamente. El ingreso generado por la venta ascendió a S/.186,000 y se incluye en el rubro "Resultado por operaciones financieras" del estado de resultados, nota 18.

(d) Estados financieros -

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y por el año terminado en esa fecha fueron aprobados por la Junta General de Accionistas del 18 de febrero de 2014. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en esa fecha, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y están sujetos a la aprobación final del Directorio y de la Junta General de Accionistas que se efectuará dentro de los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos serán aprobados sin modificaciones.

2. Principales principios contables

Los principios y prácticas contables en la preparación de los estados financieros adjuntos se presentan a continuación:

(a) Bases de presentación -

(i) Declaración de conformidad

Los estados financieros son elaborados y expuestos de acuerdo con las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS). Las situaciones u operaciones no previstas en el Plan de Cuentas para Empresas del Sistema Financiero u otras normas de la Superintendencia, son tratadas aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) oficializadas en el país por el Consejo Normativo de Contabilidad, y, con las normas y prácticas contables de uso internacional establecidas por la SBS.

(ii) Bases de presentación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en Nuevos Soles a partir de los registros de contabilidad de la Compañía, los cuales se llevan en términos monetarios nominales de la fecha de las transacciones, excepto por los instrumentos financieros clasificados como a valor razonable con cambio en resultados; los cuales son medidos a su

Notas a los estados financieros (continuación)

valor razonable, de acuerdo con las normas de la SBS vigentes en el Perú al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, respectivamente.

Los estados financieros son presentados en nuevos soles (S/.) y todos los importes monetarios son redondeados a la cifra más cercana en miles (S/.000), excepto cuando se indica de otra forma.

(b) Uso de estimados -

Varios de los importes incluidos en los estados financieros involucran el uso de un juicio y/o estimación. Estos juicios y estimaciones se basan en el mejor conocimiento de la Gerencia acerca de los hechos y circunstancias relevantes, tomando en consideración la experiencia previa, no obstante, los resultados obtenidos pueden diferir de los importes incluidos en los estados de resultados integrales. La información sobre dichos juicios y estimaciones está contenida en las políticas contables y/o las notas a los estados financieros. Las áreas clave se resumen aquí.

Las principales estimaciones y juicios críticos realizados por la Gerencia en la preparación de los estados financieros individuales incluyen:

- la valorización de las inversiones financieras, ver nota 2(f)
- la provisión para cuentas de cobranza dudosa, ver nota 2(h)
- la provisión para prepagos de créditos hipotecarios transferidos como TCHN, ver nota 2(i)
- la vida útil y el valor recuperable de las instalaciones, mobiliario y equipo e intangibles, ver notas 2(k) y (l)
- la evaluación de la probabilidad de las contingencias, ver nota 2(q)

Cualquier diferencia de las estimaciones en los resultados reales posteriores es registrada en los resultados del año en que ocurre.

(c) Transacciones en moneda extranjera -

De acuerdo con lo establecido en la Resolución SBS N°7036-2012, la moneda funcional de la Compañía es el Nuevo Sol. Las transacciones denominadas en monedas extranjeras son inicialmente registradas en nuevos soles usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente en la fecha del estado de situación financiera, publicado por la SBS. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de la fecha estado de situación financiera, son reconocidas en el estado de resultados y otro resultado integral, excepto por la diferencia en cambio originada por los instrumentos representativos de capital de terceros y/o de subsidiarias o asociadas clasificados como inversiones disponibles para la venta y siempre que no se traten de operaciones de cobertura, los cuales se reconocerán directamente en cuentas patrimoniales, según lo dispuesto en el artículo N°13 de la Resolución SBS N°7033-2012.

Los activos y pasivos no monetarios denominados en moneda extranjera están constituidos al costo histórico; y son trasladados a nuevos soles al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Instrumentos financieros -

Los instrumentos financieros se clasifican en activos, pasivos o patrimonio según la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, dividendos, ganancias y pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como activo o pasivo se registran como ingresos o gastos. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Los activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera corresponden al disponible, la cartera de créditos, las inversiones a valor razonable con cambios en resultados, los adeudos y obligaciones financieras y los pasivos en general, excepto por las provisiones. Las políticas contables sobre el reconocimiento y la valuación de estas partidas se revelan en las respectivas políticas contables descritas en esta nota.

(e) Disponible -

El efectivo y equivalentes de efectivo considerados en el estado de flujos de efectivo está conformado por el saldo del disponible con vencimiento menor a 3 meses del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

(f) Inversiones a valor razonable con cambios en resultados -

La categoría inversiones a valor razonable con cambios en resultados comprende los instrumentos de inversión que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

(a) Sea un instrumento de negociación que:

- (i) Se adquiere principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o,
- (ii) Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se gestionan conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de ganancias a corto plazo.

(b) Desde el momento de su registro contable inicial, haya sido designado por la empresa para contabilizarlo a valor razonable con cambios en resultados. Dicha designación solo se podrá realizar si esto permite obtener información más relevante debido a:

- (i) Con ello se eliminan, o reduzcan significativamente, incoherencias o asimetrías en el reconocimiento o valoración (también denominadas asimetrías contables) que surgirían por la valoración de activos o pasivos o por el reconocimiento de sus ganancias o pérdidas, con diferentes criterios.
- (ii) Un grupo de activos financieros, o de activos y pasivos financieros, se gestione y su rendimiento se evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo a una gestión del riesgo o de inversión documentada.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al final de cada periodo sobre el que se informa, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determina por referencia a los precios cotizados en el mercado o a los precios cotizados por los agentes del mercado (precio de compra para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de transacción.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene activos financieros a valor razonable con cambios en resultado con fines de negociación, ver nota 4.

- (g) Activos financieros disponibles para la venta y hasta su vencimiento
- Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento comprenden los instrumentos de deuda cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyos vencimientos son fijos, y que además cumplen con los siguientes requisitos:
- (a) Hayan sido adquiridos o reclasificados con la intención de mantenerlos hasta su fecha de vencimiento. Se considera que existe dicha intención, sólo si la política de inversión de la empresa prevé la tenencia de estos instrumentos bajo condiciones que impiden su venta, cesión o reclasificación, salvo en los casos descritos en artículo 16 de la Resolución N°7033-2012.
 - (b) Las empresas deberán tener la capacidad financiera para mantener instrumentos de inversión hasta su vencimiento.
 - (b) Son instrumentos distintos de: i) los que, en el momento de reconocimiento inicial, la empresa haya designado para contabilizar al valor razonable con cambios en resultados y ii) los que la empresa haya designado como activos disponibles para la venta.
 - (c) Deberán contar con clasificaciones de riesgo, de acuerdo a los requerimientos establecidos por la SBS.
 - (d) Otros que oportunamente establezca la Superintendencia vía norma de aplicación general.

Las empresas, para clasificar sus inversiones en esta categoría, deberán evaluar si tienen la capacidad financiera para mantener instrumentos de inversión hasta su vencimiento cada vez que decidan clasificar un instrumento y al cierre de cada ejercicio anual.

No pueden estar clasificados en esta categoría:

- (i) Los instrumentos de inversión que la empresa planifique mantener por un período indeterminado;
- (ii) Los instrumentos de inversión emitidos por entidades del grupo económico de la empresa;
- (iii) Los instrumentos que cuenten con una opción de rescate del emisor, a menos que de las condiciones del instrumento se determine que la ejecución de la opción permite que la empresa recupere de manera sustancial el costo amortizado de los referidos instrumentos, entendiéndose como tal a la recuperación de por lo menos el 90% del costo amortizado, y siempre que la empresa tenga la intención y la capacidad para mantenerlo hasta su rescate o vencimiento;

Notas a los estados financieros (continuación)

- (iv) Aquellos que cuenten con la opción de rescate por parte de la empresa;
- (v) Instrumentos de deuda perpetua que prevén pagos por intereses por tiempo indefinido; y,
- (vi) Otros que la SBS comunique mediante norma de aplicación general.

Por otro lado, en las inversiones disponibles para la venta comprenden todos los instrumentos de inversión que no se encuentren clasificados en inversiones a valor razonable con cambios en resultados, inversiones a vencimiento o inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos. Asimismo, se incluirán instrumentos de inversión que por norma expresa se señale.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no mantiene inversiones clasificadas en las categorías "Inversiones disponibles para la venta" o "Inversiones a vencimiento".

- (h) Cartera de créditos y provisión para créditos de cobranza dudosa -

La cartera de créditos, producto del financiamiento a personas naturales, se transfieren como Título de Crédito Hipotecario Negociables (TCHN) a Seguros Sura, bajo la modalidad de endoso, a una tasa menor a la establecida en el contrato de crédito. El diferencial entre el valor presente de los flujos futuros a la tasa del contrato y la tasa de endoso, es reconocido por la Compañía como un ingreso en el rubro "Resultados por operaciones financieras" del estado de resultados y otro resultado integral, en el momento del endoso. Como producto de la transferencia de esta cartera, la Compañía transfiere el riesgo de crédito de la cartera y asume el riesgo de prepago.

Cuando el cliente efectúa la cancelación total o parcial del crédito endosado, la Compañía efectúa la recompra del íntegro del saldo del TCHN y en el mismo momento efectúa la transferencia del saldo, neto del prepago del TCHN a Seguros Sura bajo la modalidad de reendoso, por el cual se reconocen en el estado de resultados y otro resultado integral costos por recompra de créditos endosados en el rubro "Gastos por intereses" e ingresos por reendoso de cartera en el rubro "Resultado por operaciones financieras". Asimismo, la Compañía efectúa la gestión de cobranza y recaudación de las cuotas de estos créditos, y el importe cobrado se registra en el estado de situación financiera en el rubro "Obligaciones con el público", y el dinero es depositado en las cuentas corrientes de Seguros Sura en los primeros días del mes siguiente de la fecha de recaudación.

Tal como se indica en la nota 1(b), la Compañía otorga créditos hipotecarios en nuevos soles a través del Programa Fondo MiVivienda auspiciado por el Estado. Este Programa otorga el Bono del Buen Pagador o Premio, por el cual el Fondo asume el pago de ciertas cuotas de los beneficiarios de los créditos que hayan cumplido con cancelar puntualmente las cuotas definidas por el Fondo.

Asimismo, la Compañía otorga, en menor cuantía, créditos para financiar la construcción y/o promoción de proyectos inmobiliarios (viviendas, condominios, conjuntos habitacionales, entre otros).

Notas a los estados financieros (continuación)

La Compañía determina la provisión de cobranza dudosa de la cartera de créditos de acuerdo con lo establecido en la Resolución SBS N°11356-2008 "Reglamento para la evaluación y clasificación del deudor y la exigencia de provisiones". En concordancia con dicha Resolución, se efectúa una clasificación de los clientes en las siguientes categorías: (i) normal, (ii) con problemas potenciales, (iii) deficiente, (iv) dudoso o (v) pérdida, sobre la base del grado de incumplimiento de pago de cada deudor.

El cálculo de la provisión se realiza utilizando ciertos porcentajes establecidos en función de la clasificación del deudor y del tipo de garantía recibida, tal como se indica a continuación:

Categoría de riesgo	CSG (i) %	CGP (ii) %	CGPMRR (iii) %	CGPA (iv) %
Normal	0.70	0.70	0.70	0.70
Con problema potencial	5.00	2.50	1.25	1.00
Deficiente	25.00	12.50	6.25	1.00
Dudoso	60.00	30.00	15.00	1.00
Pérdida	100.00	60.00	30.00	1.00

Donde:

- (i) Créditos sin garantías.
- (ii) Créditos con garantías preferidas.
- (iii) Créditos con garantías preferidas de muy rápida realización.
- (iv) Créditos con garantías preferidas autoliquidables.

Mediante la Circular SBS N°2193-2010, de fecha 28 de setiembre de 2010, se estableció las tasas de componentes procíclicos de las provisiones, sobre los créditos directos e indirectos para los deudores clasificados en la categoría Normal. De acuerdo con las tablas de provisión establecidas por la SBS, el porcentaje de provisión procíclico para los créditos hipotecarios es de 0.40 por ciento.

Al 31 de diciembre de 2014, la SBS mediante Circular SBS N°B-224-2014 de fecha 27 de noviembre de 2014, informó a las empresas del sistema financiero la desactivación de las tasas del componente procíclico de las provisiones sobre los créditos directos e indirectos de deudores clasificados en la categoría "Normal" desde noviembre 2014.

La provisión procíclica se calcula para los créditos clasificados en la categoría normal y de acuerdo a los porcentajes establecidos por la SBS. Al 31 de diciembre de 2014, el componente procíclico de la provisión está desactivado, sin embargo, la Compañía mantenía una provisión procíclica ascendente a S/.59,000, que ha sido reasignada a provisión genérica voluntaria. Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantenía una provisión procíclica ascendente a S/.267,000.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (i) Provisión de riesgo de prepago y cancelación anticipada de la cartera endosada como TCHN a Seguros Sura -
- Al 31 de diciembre de 2013, la provisión por riesgo de prepago, correspondía a la estimación del importe a pagar a Seguros Sura por las cancelaciones anticipadas del íntegro del crédito y de las amortizaciones parciales. Hasta el 31 de diciembre de 2012, esta provisión se determinó sobre la base de un modelo que contempla la pérdida estimada considerando un plazo promedio de prepago de 84 meses del 10 por ciento de los créditos hipotecarios endosados.

A partir del 1º de enero de 2013, se efectúa la provisión de prepago, considerando un plazo promedio de pre-pago de los últimos seis meses aplicando un porcentaje entre 0.44 y 0.54 por ciento sobre el saldo de la cartera endosada. Este porcentaje se obtiene de comparar el valor nominal prepagado con el saldo del valor nominal de la cartera endosada. Asimismo, a partir de noviembre de 2014, el riesgo de prepago lo asume íntegramente Seguros Sura S.A..

- (j) Baja de activos financieros -
- Al 31 de diciembre de 2012, las normas de la SBS, no definen los criterios para dar de baja los activos financieros. Con la entrada en vigencia de la Resolución SBS N°7036- 2012, se precisan los criterios para la baja de activos financieros, en la cual se establece que ésta condición se cumple, cuando y sólo cuando:
- (i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o
 - (ii) se transfiera el activo financiero y cumpla las condiciones para la baja del activo, conforme a lo establecido en el literal siguiente.

Asimismo, se establece que la transferencia un activo financiero se cumple si, y solo si:

- (a) Se ha transferido los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero; o
- (b) Se retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores. Cuando esto ocurra, la entidad tratará la operación como si fuese una transferencia de activos financieros si, y solo si, se cumplen las dos condiciones siguientes:
 - (i) La entidad no está obligada a pagar ningún importe a los perceptores eventuales, a menos que cobre importes equivalentes del activo original. Los anticipos a corto plazo hechos por la entidad, con el derecho a la recuperación total del importe más el interés acumulado (devengado) a tasas de mercado, no violan esta condición.
 - (ii) La entidad tiene prohibido, según las condiciones del contrato de transferencia, la venta o la pignoración del activo original, salvo como garantía de pago de los flujos de efectivo comprometidos con los perceptores eventuales.

Notas a los estados financieros (continuación)

(k) Instalaciones, mobiliario y equipo -

El costo inicial de las instalaciones, mobiliario y equipo comprende (i) el precio de compra e impuestos de compra no reembolsables, (ii) cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso, y (iii) la estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, cuando constituyan obligaciones en las que incurre la entidad como consecuencia de utilizar el elemento durante un determinado periodo.

El modelo del costo es el único modelo de reconocimiento posterior. En tal sentido, los elementos de inmueble, mobiliario y equipo se reconocen por su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Los desembolsos incurridos después de que tales activos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costos del mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan normalmente a resultados del período en que se incurren tales costos. En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros por el uso de los activos, más allá de su estándar de desempeño original, dichos desembolsos son capitalizados como un costo adicional.

La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas, los cuales son determinados sobre los requerimientos tributarios en el Perú:

	Años
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos diversos	10
Equipos de cómputo	4

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación son revisados a cada fecha de cierre del ejercicio, y de ser necesario se ajustan prospectivamente.

Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados y otro resultado integral.

(l) Intangibles -

Los intangibles están relacionados principalmente con la inversión efectuada en la adquisición de licencias de programas de cómputo, utilizado en las operaciones propias de la Compañía y se registran inicialmente al costo. Después del reconocimiento inicial, los intangibles se miden al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por desvalorización. Los intangibles se amortizan bajo el método de línea recta, sobre la base de su vida útil estimada de 3 años para licencias y 5 años para software. El período y método de amortización son revisados y ajustados prospectivamente a cada fecha del ejercicio que corresponde.

Notas a los estados financieros (continuación)

(m) Deterioro de valor de activos no financieros -

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable. Al evaluar el valor en uso de un activo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo.

Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta transacciones recientes del mercado, si las hubiere. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones para subsidiarias que coticen en bolsa y otros indicadores disponibles del valor razonable.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuas, se reconocen en el estado de resultados y otro resultado integral en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados y otro resultado integral.

(n) Arrendamientos -

La determinación de si un acuerdo es o contiene un arrendamiento, está basada en la sustancia del acuerdo a la fecha de éste, dependiendo del uso específico del activo.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los arrendamientos financieros, los cuales transfieren sustancialmente a la Compañía los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de un bien arrendado, son capitalizados al inicio del arrendamiento al valor razonable del activo arrendado o, si fuera menor, al valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento. Los pagos por arrendamiento son asignados entre los costos financieros y la reducción del pasivo por arrendamiento de tal manera que se alcance una tasa de interés constante durante la vida remanente del pasivo. Los costos financieros son cargados directamente contra los resultados del ejercicio. Los costos capitalizados son depreciados en base a la vida útil estimada del activo respectivo.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no mantiene contratos de arrendamiento financiero.

Los arrendamientos en los que el arrendador retiene efectiva y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los bienes arrendados son clasificados como arrendamientos operativos. Los ingresos y desembolsos por arrendamientos operativos son reconocidos en el rubro "Resultado por operaciones financieras" respectivamente, en el estado de resultados y otro resultado integral en base al método de línea recta durante la duración del contrato.

(o) Reconocimiento de los ingresos y gastos -

Los ingresos y gastos por intereses se reconocen en los resultados del periodo en que se devengan, en función al tiempo de vigencia de las operaciones que los generan y las tasas de interés pactadas libremente con los clientes; excepto en el caso de los intereses generados por créditos en situación de vencidos, refinanciados, reestructurados y en cobranza judicial; así como los créditos clasificados en las categorías de dudoso y pérdida, cuyos intereses se reconocen como ganados en la medida en que son cobrados. Cuando la Gerencia determina que la condición financiera del deudor ha mejorado y la colocación es reclasificada a la situación de vigente y/o a las categorías de normal, con problema potencial o deficiente, los intereses se reconocen nuevamente sobre la base del devengado.

Los otros ingresos y gastos se reconocen como ganados o incurridos en el periodo en que se devengan. En particular, el ingreso del endoso de Títulos de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN) a Seguros Sura S.A. se reconoce al momento de la transferencia.

(p) Impuestos -

(i) Impuesto a la renta corriente -

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado o pagado a la autoridad tributaria. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera individual de la Compañía y sobre la base de las normas tributarias vigente.

(ii) Impuesto a la renta diferido -

Es registrado usando el método del pasivo en base a las diferencias temporales entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros para propósitos financieros a la fecha del estado de situación financiera.

Notas a los estados financieros (continuación)

El activo y pasivo diferido se reconocen sin tomar en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporales se anularán.

Los activos diferidos son reconocidos cuando es probable que existan beneficios tributarios futuros suficientes para que el activo diferido se pueda aplicar. A la fecha del estado de situación financiera, la Gerencia evalúa los activos diferidos no reconocidos y el saldo de los reconocidos; reconociendo un activo diferido previamente no reconocido en la medida en que sea probable que los beneficios futuros tributarios permitan su recuperabilidad o reduciendo un activo diferido en la medida en que no sea probable que se disponga de beneficios tributarios futuros suficientes para permitir que se utilice parte o todo el activo diferido reconocido contablemente.

El valor en libros del activo diferido es revisado en cada fecha del estado de situación financiera y es reducido en la medida que no sea probable que exista suficiente utilidad imponible contra la cual se pueda compensar todo o parte del activo diferido a ser utilizado. Los activos diferidos no reconocidos son reevaluados en cada fecha del balance general y son reconocidos en la medida que sea probable que la utilidad imponible futura permita recuperar el activo diferido. El activo y pasivo diferido se reconocen sin tomar en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporales se anulan.

Los activos y pasivos diferidos son medidos con las tasas legales que se esperan aplicar en el año en el que el activo es realizado o el pasivo es liquidado, sobre la base de las tasas que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas en la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos diferidos son compensados si existe un derecho legal de compensar los impuestos corrientes contra los pasivos corrientes y los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad y la misma Autoridad Tributaria.

(q) Provisiones y contingencias -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un hecho pasado, es probable que se produzca un desembolso de efectivo para liquidar la obligación, y es posible efectuar de manera confiable un estimado del monto de la obligación. El gasto relacionado con una provisión es presentado en el estado de resultados y otro resultado integral, neto de cualquier reembolso. Si el efecto del tiempo en el valor del dinero es significativo, las provisiones son descontadas usando una tasa de interés que refleja los riesgos específicos del pasivo. Cuando se efectúa el descuento, el aumento en la provisión debido al paso del tiempo es reconocido como un gasto financiero.

Un pasivo contingente es divulgado cuando la existencia de una obligación sólo será confirmada por eventos futuros o cuando el importe de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad. Los activos contingentes no son reconocidos, pero son divulgados cuando es probable que se produzca un ingreso de beneficios económicos hacia la Compañía.

Notas a los estados financieros (continuación)

(r) Pérdida por acción -

La pérdida básica y diluida por acción se calcula dividiendo la pérdida por acción común entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del estado de situación financiera. Las acciones que se emiten por capitalización de utilidades constituyen una división de acciones y, por lo tanto, para el cálculo del promedio ponderado del número de acciones se considera que esas acciones siempre estuvieron en circulación.

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 en los años presentados, ver nota 13(d).

(s) Nuevos pronunciamientos contables -

(s.1) NIIF emitidas y vigentes en el Perú al 31 de diciembre de 2014 -

El CNC a través de la Resolución N°054-2014-EF/30 emitida el 17 de julio de 2014 oficializó la NIIF 14 y las modificaciones de la NIIF 11; asimismo mediante Resolución N°055-2014-EF/30 emitida el 26 de julio de 2014, oficializó la versión 2014 de las NIC, NIIF y CINIIF vigentes; finalmente mediante Resolución N°056-2014-EF/30 emitida el 12 de noviembre de 2014 oficializó las modificaciones de la NIC 16, NIC 41, la versión final de la NIIF 9 y la NIIF 15. La aplicación de las versiones es a partir del día siguiente de la emisión de la resolución o posteriormente, según la entrada en vigencia estipulada en cada norma específica.

(s.2) Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas pero no vigentes al 31 de diciembre de 2014 -

Emitidas en el 2014:

- NIIF 9 "Instrumentos financieros: Clasificación y Medición", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2018.
- NIIF 14 "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2017.
- Modificaciones a la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos", NIIF 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades", NIC 1 "Presentación de Estados Financieros", NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo", NIC 27 "Estados Financieros Separados", NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", NIC 38 "Activos Intangibles" y NIC 41 "Agricultura", efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- Mejoras (ciclos 2012 - 2014) a la NIIF 4 "Contratos de Seguros", NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar", NIC 19 "Beneficios a los Empleados" y NIC 34 "Información Financiera Intermedia", efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.

Notas a los estados financieros (continuación)

Emitidas en el 2013:

- Modificaciones a la NIC 19 “Beneficios a los Empleados”, efectivas para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de julio de 2014.
- Mejoras (ciclos 2010 - 2012 y 2011 - 2013) a la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 2 “Pagos basados en acciones”, NIIF 3 “Combinaciones de empresas”, NIIF 8 “Segmentos de operación”, NIIF 13 “Medición del valor razonable”, NIC 16 “Propiedades, planta y equipo”, NIC 24 “Información a revelar sobre partes relacionadas”, NIC 38 “Activos intangibles” y NIC 40 “Propiedades de inversión”, efectivas para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de julio de 2014.

Debido a que las normas antes detalladas sólo aplican en forma supletoria a las desarrolladas en las normas de la SBS, las mismas no tendrán ningún efecto importante en la preparación de los estados financieros adjuntos, a menos que la SBS las adopte en el futuro a través de la modificación del Manual de Contabilidad compañías financieras en el Perú o la emisión de normas específicas. La Compañía no ha estimado el efecto en sus estados financieros si dichas normas fueran adoptadas por la SBS.

3. Disponible

- (a) A continuación se presenta la composición del rubro a la fecha del estado de situación financiera:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Caja y fondos fijos	3	4
Cuentas corrientes y de ahorros (b)	2,661	3,745
Depósito a plazo (c)	992	2,043
Total	<u>3,656</u>	<u>5,792</u>

- (b) La Compañía mantiene cuentas corrientes y de ahorros en entidades financieras del mercado local en nuevos soles y en dólares estadounidenses, son de libre disponibilidad y las cuentas de ahorro generan intereses a tasas vigentes de mercado.
- (c) Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantiene un depósito a plazo denominado en nuevos soles, que genera intereses a una tasa efectiva anual de 3.55 por ciento (entre 3.88 y 4.10 por ciento en nuevos soles al 31 de diciembre de 2013), y tiene vencimiento original menor a 30 días y se mantiene en una institución financiera local de reconocido prestigio.

Notas a los estados financieros (continuación)

4. Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

(a) A continuación se presenta la composición del rubro a la fecha del estado de situación financiera:

Al 31 de diciembre de 2014	Moneda	Valor cuota	Nº de Cuotas	Valor de mercado S/.(000)
Sura corto plazo	Nuevos soles	127.47	13,155	<u>1,677</u>

Al 31 de diciembre de 2013	Moneda	Valor cuota	Nº de Cuotas	Valor de mercado S/.(000)
Sura corto plazo	Nuevos soles	122.05	21,208	<u>2,588</u>

(b) A continuación se presenta el movimiento del rubro de los años 2014 y 2013:

	Fondos mutuos S/.(000)
Saldo al 1º de enero de 2013	1,500
Compras	2,000
Rescates	(1,000)
Ganancia por cambios en el valor razonable registrado en resultados, nota 18	<u>88</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	2,588
Rescates	(1,000)
Ganancia por cambios en el valor razonable registrado en resultados, nota 18	<u>89</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>1,677</u>

5. Cartera de créditos, neto

(a) A continuación se presenta la composición del rubro a la fecha del estado de situación financiera:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Créditos directos		
Vigentes	15,209	69,229
Vencidos	2,960	470
Judicial	<u>238</u>	<u>-</u>
	18,407	69,699
Más (menos)		
Rendimientos devengados de créditos vigentes	52	156
Provisión para colocaciones de cobranza dudosa (e)	<u>(1,268)</u>	<u>(2,904)</u>
Total créditos directos	<u>17,191</u>	<u>66,951</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

La cartera de créditos hipotecarios está conformada por préstamos hipotecarios para vivienda en moneda nacional y dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el 18 y 74 por ciento, corresponde a préstamos realizados a través del programa de Fondo MiVivienda.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía ha reconocido ingresos por intereses de créditos por S/.5,863,000 y S/.5,967,000 respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el rubro "Ingresos por intereses" del estado de resultados y otro resultado integral, ver en nota 17.

- (b) Los créditos por tipo de producto, son los siguientes:

	Cantidad de clientes		Total importe	
	2014	2013	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Créditos Fondo MiVivienda, nota 1(c)	27	447	3,336	51,717
Créditos hipotecarios	72	80	12,442	14,882
Créditos inmobiliarios (i)	5	6	2,629	3,100
	<u>104</u>	<u>533</u>	<u>18,407</u>	<u>69,699</u>

- (i) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía mantiene préstamos inmobiliarios a Dominii Grupo Inmobiliario S.A.C. (en adelante "Dominii") otorgados con la finalidad de financiar proyectos de viviendas denominados Amazonas y Huaraz. Durante el 2014, Dominii presentó dificultades económicas que no le permitieron continuar con los pagos de acuerdo a los cronogramas establecidos así como cumplir con los acuerdos pactados con sus clientes. Con la finalidad de solucionar la situación generada, la Compañía impulsó la modificación y ampliación de los Fideicomisos de flujos que se tenían sobre estos proyectos hacia Fideicomisos Inmobiliarios con la finalidad de garantizar la culminación de los mismos, para los cuales se ha procedido a designar a un Supervisor/Constructor, así como también a un Gerente de Proyecto para que se encargue del desarrollo del este. Del mismo modo, para asegurar los fondos necesarios para la culminación de las obras, la Compañía ha conseguido un financiador que aportará los recursos económicos necesarios y así no incrementar la exposición del Dominii con la Compañía. Al 31 de diciembre de 2014, Dominii se encuentra clasificado como dudoso y se han registrado las provisiones correspondientes de acuerdo a lo establecido por la SBS.
- (c) La cartera de créditos hipotecarios y Fondo MiVivienda está respaldada por garantías preferentes por S/.11,598,000 al 31 de diciembre de 2014 (S/.47,896,000 al 31 de diciembre de 2013), y la garantía de créditos inmobiliarios está respaldado por garantías preferentes por S/.35,573,000 (S/.91,801,000 al 31 de diciembre de 2013), ver nota 16(c).

Notas a los estados financieros (continuación)

- (d) De acuerdo con las normas de la SBS, al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 la cartera de créditos de la Compañía está clasificada por riesgo como sigue:

	Cantidad de clientes		Total importe	
	2014	2013	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Normal	90	518	14,743	68,038
Con problemas potenciales	1	6	119	819
Deficiente	2	4	349	499
Dudoso	9	5	3,069	343
Pérdida	2	-	127	-
	<u>104</u>	<u>533</u>	<u>18,407</u>	<u>69,699</u>

- (e) El movimiento de la provisión para colocaciones de cobranza dudosa fue como sigue:

	Provisión			
	Específica S/.(000)	Genérica S/.(000)	Prepago, ver nota 2(i) S/.(000)	Total S/.(000)
Saldos al 1° de enero de 2013	342	493	1,297	2,132
Provisión con cargo a los resultados del año (*)	200	249	514	963
Recuperación de provisiones (*)	(218)	(11)	-	(229)
Diferencia de cambio	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>31</u>	<u>38</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	327	735	1,842	2,904
Provisión con cargo a los resultados del año (*)	1,340	164	94	1,598
Recuperación de provisiones (*)	(592)	(748)	(1,901)	(3,241)
Diferencia de cambio	<u>55</u>	<u>(13)</u>	<u>(35)</u>	<u>7</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>1,130</u>	<u>138</u>	<u>-</u>	<u>1,268</u>

(*) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la cartera de créditos ha generado recuperos y pérdidas por cobranza dudosa por S/1,643,000 y S/734,000, respectivamente, que se encuentra registrada en el estado de resultados y otro resultado integral.

(**) Al 31 de diciembre de 2014, la SBS, mediante Circular SBS N°B-224-2014 de fecha 27 de noviembre de 2014, informó a las empresas del sistema financiero la desactivación de las tasas del componente procíclico de las provisiones sobre los créditos directos e indirectos de deudores clasificados en la categoría "Normal" desde noviembre 2014.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, la provisión para colocaciones de cobranza dudosa, así como las relacionadas con los prepagos, registradas al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, está de acuerdo con las normas de la SBS vigentes a dichas fechas, ver nota 2(h) y (i).

Notas a los estados financieros (continuación)

- (f) Las tasas efectivas anuales de interés se fijan con base en las condiciones del mercado. En el año 2014, la tasa de interés anual en moneda nacional fluctuó entre 9.14 y 9.35 por ciento y entre 7.74 y 8.55 por ciento en moneda extranjera (entre 9.15 y 10.25 por ciento en moneda nacional y entre 9.90 y 11.50 por ciento en moneda extranjera, en el año 2013).
- (g) Los intereses, comisiones y gastos sobre créditos o cuotas que se encuentren en situación de vencidos, en cobranza judicial, o clasificados en las categorías Dudoso o Pérdida, se contabilizan como ingresos o rendimientos en suspenso y son reconocidos como ingreso en el estado de resultados y otro resultado integral cuando son efectivamente cobrados. Los importes no reconocidos como ingresos por este concepto, ascendieron a S/ .127,471 y S / .38,990 al 31 de diciembre del 2014 y de 2013, respectivamente.
- (h) A continuación se presenta el saldo de la cartera de créditos clasificado por vencimiento al 31 de diciembre de 2014 y de 2013:

	2014		2013	
	S/.(000)	%	S/.(000)	%
Por vencer:				
Hasta 1 mes	22	0.14	27	0.04
De 1 a 3 meses	73	0.48	1,836	2.65
De 3 meses a 1 año	291	1.91	2,666	3.85
De 1 a 3 años	601	3.95	4,550	6.57
De 3 años a mas	14,222	93.52	60,150	86.89
	<u>15,209</u>	<u>100.00</u>	<u>69,229</u>	<u>100.00</u>
Vencidos:				
Hasta 1 mes	667	20.86	417	88.72
De 1 a 2 meses	194	6.07	53	11.28
De 1 a 3 meses	467	14.60	-	-
De 3 meses a más	1,870	58.47	-	-
	<u>3,198</u>	<u>100.00</u>	<u>470</u>	<u>100.00</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

6. Cuentas por cobrar

(a) A continuación se presenta la composición del rubro a la fecha del estado de situación financiera:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Cuentas por cobrar por endoso de Títulos de Crédito		
Hipotecario Negociables (b)	-	8,423
Impuesto temporal a los activos netos (c)	532	581
Pago a cuenta de Impuesto a la renta (d)	280	224
Cuotas condonadas por cobrar - FMVI (e)	7	159
Otros	308	74
	<u>1,127</u>	<u>9,461</u>

- (b) Al 31 de diciembre y de 2013, correspondía a las cuentas por cobrar a Seguros Sura por la venta de títulos de créditos hipotecarios negociables (que no corresponden a créditos hipotecarios del Fondo MiVivienda), los cuales fueron cobrados los primeros días del mes de enero de 2014. Al 31 de diciembre de 2013 los créditos endosados ascendían a 18 créditos endosados en nuevos soles por S/.6,439,000 y 19 créditos endosados en dólares estadounidenses por S/.1,984,000.
- (c) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde a los pagos realizados por S/.337,000, y S/.195,000, respectivamente. El 30 de diciembre de 2014, la Compañía ha solicitado la devolución del impuesto temporal a los activos netos realizados en el período de 2013.
- (d) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 corresponde a los pagos a cuenta del impuesto a la renta con la entrada en vigencia de la modificación de la Ley del Impuesto de la Renta, las empresas solo pueden solicitar la suspensión del pago a cuenta del impuesto a la renta a partir del mes de mayo de cada ejercicio.
- (e) Corresponden a cuotas por cobrar al Fondo MiVivienda por el Bono de Buen Pagador, tal como se indica en la nota 2(h), las cuales han sido cobradas durante enero 2014.

Notas a los estados financieros (continuación)

7. Instalaciones, mobiliario y equipo, neto

(a) A continuación se presenta el movimiento del rubro por los ejercicios 2014 y 2013:

	2014				2013	
	Instalaciones y mejoras S/.(000)	Muebles y enseres S/.(000)	Equipos de cómputo S/.(000)	Equipos diversos S/.(000)	Total S/.(000)	Total S/.(000)
Costo						
Saldos al 1° de enero	690	191	485	137	1,503	1,407
Adiciones (b)	1	-	-	-	1	96
Bajas	(576)	(12)	(9)	(30)	(627)	-
Saldos al 31 de diciembre	115	179	476	107	877	1,503
Depreciación acumulada						
Saldos al 1° de enero	276	80	373	51	780	604
Depreciación del año	34	18	57	11	120	176
Bajas	(241)	(2)	(5)	(15)	(263)	-
Saldos al 31 de diciembre	69	96	425	47	637	780
Valor neto en libros	46	83	51	60	240	723

(b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, las adiciones corresponden, principalmente instalaciones y a equipos de cómputo para el uso del área de sistemas.

(c) Las instalaciones, mobiliario y equipo totalmente depreciados que se encuentran en uso al 31 de diciembre de 2014 ascendieron a aproximadamente S/.288,417 (aproximadamente S/.150,863 al 31 de diciembre de 2013).

(d) La Compañía cuenta con pólizas de seguros emitidas por Rímac Seguros, contra incendio, robo y asalto y deshonestidad que aseguran sus principales activos.

(e) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, no existen prendas ni se han otorgado en garantía a terceros los bienes de instalaciones, mobiliario y equipo de la Compañía.

(f) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Gerencia considera que no hay situaciones que indiquen que existe un deterioro en el valor neto del rubro "Instalaciones, mobiliario y equipo, neto".

Notas a los estados financieros (continuación)

8. Otros activos

(a) A continuación se presenta la composición del rubro a la fecha del estado de situación financiera:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Intangibles, neto (b)	104	205
Otros	<u>7</u>	<u>10</u>
	<u>111</u>	<u>215</u>

(b) El rubro de intangibles está compuesto por software y licencias para la utilización de equipos de cómputo cuyo costo total al 31 de diciembre de 2014 asciende a S/.338,000 (S/.729,000 al 31 de diciembre 2013) y su amortización acumulada y del ejercicio ascendente a S/.234,000 y S/.101,000, respectivamente (S/.524,000 y S/.153,000, respectivamente, al 31 de diciembre de 2013).

9. Obligaciones con el público

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde a las cuotas cobradas por Hipotecaria Sura producto de la administración de los créditos que fueron endosados a Seguros Sura y que se encuentran pendientes de transferencia a dichas fechas.

10. Cuentas por pagar

(a) A continuación se presenta la composición del rubro a la fecha del estado de situación financiera:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Vacaciones por pagar	171	594
Seguro de desgravamen por pagar a Seguros Sura, nota 15	88	201
Gratificación	81	-
Tasaciones por pagar	74	65
Proveedores	29	93
Tributos y contribuciones	13	55
EsSalud por pagar	10	29
AFP por pagar	9	51
Cuentas por pagar por recompra de TCHN (b), nota 15	-	1,038
Remuneraciones por pagar	-	4
Administración, nota 15	<u>-</u>	<u>4</u>
	<u>475</u>	<u>2,134</u>

(b) Corresponía al importe pendiente de desembolso a Seguros Sura por los prepagos efectuados por los clientes, de acuerdo a lo señalado en la nota 2(h). Al 31 de diciembre de 2013 comprendía 6 colocaciones. Los desembolsos de estos importes se efectuaron los primeros días de enero de 2014.

Notas a los estados financieros (continuación)

11. Provisiones y otros pasivos

(a) A continuación se presenta la composición del rubro a la fecha del estado de situación financiera:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Operaciones en trámite (b)	-	7,085
Bonos del personal	217	672
Compensación por tiempo de servicio	16	83
Provisiones	310	76
	<u>543</u>	<u>7,916</u>

(b) Las operaciones en trámite corresponden a los créditos otorgados en los últimos días de diciembre de 2014 y de 2013, los cuales se encuentran pendientes de emisión de cheque de gerencia a dichas fechas. Al 31 de diciembre de 2014 no se realizaron desembolsos y en el 2013, comprenden 33 créditos respectivamente, los cuales fueron pagados los primeros días de enero de 2014.

12. Adeudados y obligaciones financieras por pagar

Tal como se menciona en la nota 1(b), la Compañía recibe préstamos de la Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE), según Convenio de Canalización de Recursos del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - MIVIVIENDA, y con estos flujos concede préstamos a los beneficiarios del Fondo MIVivienda a fin que sea utilizado para la construcción y adquisición de viviendas, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de El Fondo y el Reglamento de Crédito.

Estos pasivos se encuentran garantizados con la cartera crediticia hasta por el monto de la línea utilizada e incluye acuerdos específicos sobre cómo deben ser usados los fondos, las condiciones financieras que deben mantenerse y otros asuntos administrativos. En opinión de la Gerencia, la Compañía viene cumpliendo con esos requerimientos. Estas transacciones mantienen una tasa de interés efectiva anual que fluctuó entre 6.6 por ciento y 7.6 por ciento cuyos vencimientos se encuentran entre el 2023 y el 2033 al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Tal como se explica en la nota 1(c), en setiembre de 2014, la Compañía transfirió cartera de créditos hipotecarios neta de las obligaciones financieras recibidas de COFIDE, cuyo saldo a la fecha de la transferencia ascendió a S/.53,093,000.

Al 31 de diciembre de 2014, la porción corriente asciende a S/.129,000 y la porción no corriente a S/.3,139,000 (S/.1,556,000 y S/.49,792,000, respectivamente al 31 de diciembre de 2013).

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía ha devengado gastos por intereses de este concepto por S/. 2,427,000 y S/.2,503,000 respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el rubro "Gastos por intereses" del estado de resultados y otro resultado integral, ver nota 17.

13. Patrimonio neto

(a) Capital social -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el capital social de la Compañía está representado por 31,254,200 acciones comunes, respectivamente, íntegramente suscritas y pagadas, cuyo valor nominal es de S/.1 por acción.

Al 31 de diciembre de 2014 y luego de la venta explicada en nota 1(a), Sura Asset Management Perú S.A. y Holding Retail Perú S.A. mantiene el 70 por ciento y el 30 por ciento respectivamente de la acciones comunes de la Compañía

Al 31 de diciembre de 2013 Seguros Sura S.A. mantenía el 99.98 por ciento de las acciones comunes.

(b) Reserva legal -

De acuerdo con la Ley N°26702 - Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, las empresas del sistema financiero están obligadas a detraer no menos del 10 por ciento de la utilidad neta del año después de impuestos, hasta alcanzar un monto no menor al 35 por ciento del capital social. Esta reserva sustituye a la reserva legal establecida por la Ley General de Sociedades; y puede ser utilizada únicamente para cubrir pérdidas acumuladas.

(c) Patrimonio efectivo -

De acuerdo a lo dispuesto por el Decreto Legislativo N°1028, el patrimonio efectivo deber ser igual o mayor al 10 por ciento de los activos y créditos contingentes ponderados por riesgo total que corresponden a la suma de: el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo de mercado multiplicado por 10, el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo operacional multiplicado por 10, y los activos y créditos contingentes ponderados por riesgo de crédito.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, en aplicación del Decreto Legislativo N°1028 y modificatorias, la Compañía mantiene los siguientes importes en relación a los activos y créditos contingentes ponderados por riesgo y patrimonio efectivo (básico y suplementario):

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Activos y créditos ponderados por riesgos totales (*) (a)	3,118	50,943
Patrimonio efectivo		
Patrimonio efectivo básico :		
Capital social	31,254	31,254
Reserva legal	67	67
Resultados acumulados	(12,781)	(8,182)
Total Patrimonio efectivo básico	<u>18,540</u>	<u>23,139</u>
Total patrimonio efectivo suplementario (**)	<u>139</u>	<u>536</u>
Total Patrimonio efectivo (b)	18,679	23,675
Ratio de capital global sobre el patrimonio efectivo (b) / (a)	62.10%	46.47%

(*) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde a los requerimientos de patrimonio efectivo, por riesgo operacional, riesgo de mercado, y por riesgo de crédito, por los cuales la Compañía viene cumpliendo con las metodologías señaladas en las Resoluciones SBS N°2115-2009, N°6328-2009 y N° 14354-2009.

(**) Corresponde a la exposición del valor en libros de los activos financieros que mantiene la Compañía, calculado de acuerdo a ciertos porcentajes establecidos en la Resolución N°8425-2011.

En julio de 2011, la SBS emitió la Resolución N°8425-2011, mediante la cual establece que para determinar el nivel de patrimonio efectivo adicional, las instituciones financieras deberán contar con un proceso para evaluar la suficiencia de su patrimonio efectivo en función a su perfil de riesgo, de acuerdo con cierta metodología descrita en dicha resolución. En aplicación de dicha norma, el requerimiento de patrimonio efectivo adicional será igual a la suma de los requerimientos de patrimonio efectivo calculados para cada uno de los siguientes componentes: ciclo económico, riesgo por concentración, riesgo por concentración de mercado, riesgo por tasa de interés en el libro bancario y otros riesgos. Asimismo, establece un período de adecuación gradual de cinco años a partir de julio de 2012. Al 31 de diciembre de 2013, el porcentaje de adecuación establecido por la SBS es el 55 por ciento, por lo que el requerimiento adicional de patrimonio efectivo estimado por la Compañía ascendió a aproximadamente S/.381,000.

En opinión de la Gerencia, la Compañía viene cumpliendo con los requerimientos establecidos en la resolución anteriormente mencionada.

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Pérdida por acción -

La pérdida por acción es calculada dividiendo el resultado neto correspondiente a los accionistas comunes entre el promedio ponderado de las acciones ordinarias en circulación a la fecha del estado de situación financiera.

	Acciones en circulación En miles	Acciones base para el cálculo En miles	Días de vigencia hasta el cierre del año	Promedio ponderado de acciones S/.(000)
Ejercicio 2013	_____	_____		_____
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>31,254</u>	<u>31,254</u>	365	<u>31,254</u>
Ejercicio 2014	_____	_____		_____
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>31,254</u>	<u>31,254</u>	365	<u>31,254</u>

El cálculo de la utilidad neta por acción al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 se presenta a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2014			Al 31 de diciembre de 2013		
	Pérdida (numerador) S/.(000)	Acciones (denominador) (En miles)	Pérdida por acción S/.(000)	Pérdida (numerador) S/.(000)	Acciones (denominador) (En miles)	Pérdida por acción S/.(000)
Pérdida neta por acción básica y diluida	<u>(4,599)</u>	<u>31,254</u>	<u>(0.147)</u>	<u>(579)</u>	<u>31,254</u>	<u>(0.019)</u>

14. Situación tributaria

- (a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la tasa de impuesto a la renta es de 30 por ciento sobre la utilidad gravable.

En atención a la Ley 30296, publicada el 31 de diciembre de 2014 y vigente a partir del 01 de enero de 2015, la tasa del impuesto a la renta aplicable sobre la utilidad gravable, luego de deducir la participación de los trabajadores será la siguiente:

- Ejercicio 2015 y 2016: 28 por ciento.
- Ejercicio 2017 y 2018: 27 por ciento.
- Ejercicio 2019 en adelante: 26 por ciento.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales están sujetas a la retención de un impuesto adicional sobre los dividendos recibidos. Al respecto, en atención a la Ley 30296, el impuesto adicional a los dividendos por las utilidades generadas será el siguiente:

- 4.1 por ciento por las utilidades generadas hasta el 31 de diciembre de 2014.
 - Por las utilidades generadas a partir de 2015, cuya distribución se efectúen a partir de dicha fecha, serán las siguientes:
 - 2015 y 2016: 6.8 por ciento.
 - 2017 y 2018: 8 por ciento.
 - 2019 en adelante: 9.3 por ciento.
- (b) A partir del ejercicio 2011, con la modificación introducida por la Ley N°29645 a la Ley del Impuesto a la Renta, se incluye también como uno de los supuestos exonerados del Impuesto a la Renta, los intereses y demás ganancias provenientes de créditos externos concedidos al Sector Público Nacional.

Por su parte, la Ley N°29663, modificada posteriormente por la Ley N°29757, estableció que se consideran rentas de fuente peruana a las obtenidas por la enajenación indirecta de acciones o participaciones representativas del capital de personas jurídicas domiciliadas en el país.

Para tales efectos, se debe considerar que se produce una enajenación indirecta cuando se enajenan acciones o participaciones representativas del capital de una persona jurídica no domiciliada en el país que, a su vez, es propietaria - en forma directa o por intermedio de otra u otras personas jurídicas - de acciones o participaciones representativas del capital de una o más personas jurídicas domiciliadas en el país, siempre que se produzcan ciertas condiciones que establece la ley. Al respecto, también define los supuestos en los cuales el emisor es responsable solidario.

Finalmente, mediante la Ley N°29966, se prorrogó hasta el 31 de diciembre de 2015 la exoneración del impuesto general a las ventas sobre los intereses generados por valores mobiliarios emitidos mediante oferta pública por personas jurídicas constituidas o establecidas en el país, siempre que la emisión se efectúe al amparo de la Ley del Mercado de Valores, aprobada por Decreto Legislativo N°861, o por la Ley de Fondos de Inversión, aprobada por Decreto Legislativo N°862, según corresponda.

- (c) 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 países o 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. Sobre la base del análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores legales internos opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (d) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir la determinación del Impuesto a la Renta calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos.

Las declaraciones juradas del impuesto a la renta e impuesto general a las ventas de los años 2009 a 2013 están sujetas a fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria.

Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria puede dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar a la fecha si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para la Compañía, por lo que cualquier mayor impuesto, intereses moratorios y sanciones que pudieran resultar de eventuales revisiones fiscales serían aplicados a los resultados del ejercicio en que éstos se determinen. Sin embargo, en opinión de la Gerencia y de sus asesores legales internos, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

- (e) De conformidad con el Decreto Legislativo 774, artículo 50, las personas jurídicas domiciliadas pueden compensar la pérdida neta de fuente peruana que se registren en un ejercicio gravable, adoptando alguno de los siguientes sistemas:
- compensar la pérdida neta imputándola, año a año hasta agotar su importe, a las rentas netas que obtengan en los cuatro ejercicios inmediatos posteriores computados a partir del ejercicio siguiente al de su generación, ó
 - compensar la pérdida neta imputándola año a año, hasta agotar su importe, al 50 por ciento de las rentas netas que se obtengan en los ejercicios inmediatos posteriores.

La Compañía ha optado por el sistema (a), para efectuar la compensación de sus pérdidas tributarias.

- (f) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía determinó pérdidas tributarias por utilizar en años futuros por S/.6,515,080 y S/.3,417,754, respectivamente. La Gerencia, sobre la base de los resultados tributarios de años anteriores así como los resultados de los años 2014 y 2013, considera que aún no existen las bases que le permitan aseverar, más allá de cualquier duda razonable, que estas podrán ser recuperadas en ejercicios futuros, razón por la cual y a la fecha de los estados financieros no constituyó un activo tributario diferido.

Asimismo, la Gerencia espera que sobre la base de sus presupuestos y actividades a realizar en el 2015 y en adelante tenga una mayor certeza sobre la realización de estas pérdidas a fin de reconocer si existen condiciones para el reconocimiento de este activo y así como su utilización posterior en un periodo de 3 años.

Notas a los estados financieros (continuación)

15. Transacciones con principal y entidades relacionadas

- (a) Al 31 de diciembre 2014 y 2013, los saldos y transacciones con empresas relacionadas y su principal Seguros Sura S.A., es como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Estado de situación financiera		
Activo		
Valor razonable con cambio en resultados, nota 4		
Fondos Sura, nota 4	1,677	2,588
Cuentas por cobrar		
Seguros Sura, nota 6	-	8,423
Pasivo		
Obligaciones con el público		
Seguros Sura	1,112	1,193
Cuentas por pagar		
Seguros Sura, nota 10	88	1,243
Estado de resultados y otro resultado integral		
Gastos por recompra de TCHN		
Seguros Sura, nota 17	4,382	4,378
Ingresos por servicios financieros		
Seguros Sura	13	13
Resultado por operaciones financieras		
Seguros Sura, nota 18	4,424	14,169
Gastos de administración		
Seguros Sura (b)	181	454
Sura Chile (c)	-	106

- (b) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponde a gastos por arrendamiento de la oficina administrativa y estacionamientos en donde opera la Compañía por S/.130,000 y S/.217,000, respectivamente. Así como también gastos por la prestación de servicios recibidos de Seguros Sura relacionados con auditoría interna, recursos humanos, legal, administración y otros por S/.46,000 y S/.237,000, respectivamente.
- (c) Corresponde a desembolsos por consultorías de gestión y administración.
- (d) Los gastos por participaciones, remuneraciones y otros conceptos otorgados a los miembros de la Gerencia clave de la Compañía ascendieron a aproximadamente S/.1,705,000 y S/.1,343,000 por los años 2014 y de 2013, respectivamente, y se encuentran incluidos en el rubro "Gastos de administración" en el estado de resultados y otro resultado integral.

Notas a los estados financieros (continuación)

16. Cuentas de orden

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Contra cuenta de cuentas de orden acreedoras		
Valores recibidos en cobranza país (b)	356,334	347,938
Hipotecas y garantías recibidas (c)	<u>54,046</u>	<u>163,362</u>
	<u>410,380</u>	<u>511,300</u>
Contingencia		
Líneas de crédito no utilizadas (d)	<u>10,264</u>	<u>38,385</u>
Cuentas de orden		
Otras cuentas de orden deudoras (e)	<u>8,102</u>	<u>25,979</u>
Total cuentas de orden y de garantías	<u>428,746</u>	<u>575,664</u>

(b) La Compañía mantiene en cuentas de orden el control de los títulos de créditos Hipotecarios Negociables, endosados a Seguros Sura los cuales al 31 de diciembre de 2014 está compuesta por un valor nominal de S/.352,483,000 e intereses devengados por S/.3,851,000 (S/.345,038,000 y S/.2,900,000, respectivamente al 31 de diciembre 2013).

(c) Las garantías que mantiene la Compañía relacionadas con la cartera de créditos, se presentan a continuación:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Tipo de garantía		
Preferente		
Hipoteca	40,714	122,481
Garantía mobiliaria	6,212	11,706
Bloqueo registral	<u>245</u>	<u>5,510</u>
	47,171	139,697
No preferente		
Carta fianza	4,314	19,254
Fianza solidaria	<u>2,561</u>	<u>4,411</u>
	<u>54,046</u>	<u>163,362</u>

(d) Comprenden las Líneas de crédito no utilizadas, de la cartera de clientes de créditos inmobiliarios que mantiene la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (e) El 9 de noviembre de 2012, se promulgó la Resolución N° 8548-2012 el cual entró en vigencia el 1° de enero de 2013, y modificó al plan contable de las empresas del sistema financiero, estableciendo incorporar subcuentas y cuentas analíticas en el rubro de “Otras cuentas de orden deudoras que se presentan a continuación”:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Tipo de garantía		
Adquisición o construcción de primera vivienda con hipoteca inscrita a tasa fija - FMV	376	2,941
Adquisición o construcción de primera vivienda con hipoteca inscrita a tasa fija -Hipoteca	1,527	1,415
Otros con Hipoteca Inscrita	609	
Adquisición o construcción de primera vivienda sin hipoteca inscrita a tasa fija - FMV	938	14,074
Adquisición o construcción de primera vivienda sin hipoteca inscrita a tasa fija - Hipoteca	3,306	5,631
Otros sin hipoteca inscrita	728	1,433
Intereses en suspenso	128	39
Reparos tributarios	490	446
	<u>8,102</u>	<u>25,979</u>

17. Ingresos y gastos por intereses

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingresos por intereses		
Intereses de créditos MiVivienda, nota 5(a)	3,264	3,633
Intereses de crédito hipotecario, nota 5(a)	2,380	2,077
Intereses de créditos inmobiliario, nota 5(a)	219	257
Intereses sobre depósitos en bancos	59	162
	<u>5,922</u>	<u>6,129</u>
Gastos por intereses		
Gastos por recompra de cartera, notas 2(i) y 15 (a)	4,382	4,378
Intereses por adeudos y obligaciones, nota 12	2,427	2,503
Comisiones	99	141
Interés Integra	65	0
	<u>6,973</u>	<u>7,022</u>
Margen financiero bruto	<u>(1,051)</u>	<u>(893)</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

18. Resultado por operaciones financieras

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingreso por endoso de créditos hipotecarios, nota 15	1,833	11,639
Ingreso por reendoso de créditos, nota 15	2,591	2,530
Ingreso por valorización de inversiones a valor razonable, nota 4(b)	89	88
Pérdida por venta de Cartera Crediticia FMV, nota 1(c)	(803)	-
	<u>3,710</u>	<u>14,257</u>

19. Gastos de administración

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Gastos de personal y directorio (b)	5,245	9,143
Servicios recibidos de terceros (c)	2,594	3,511
Impuestos y contribuciones	545	783
	<u>8,384</u>	<u>13,437</u>

(b) Los gastos de personal están compuestos por:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Remuneraciones(*)	1,763	3,967
Gratificaciones	1,657	1,004
Bonificaciones (**)	618	2,182
Vacaciones	446	689
Seguro social	451	578
Compensación por tiempo de servicios	224	511
Asignación familiar	16	50
Otros	70	162
	<u>5,245</u>	<u>9,143</u>

(*) Incluye las horas extras del personal.

(**) Incluye las comisiones pagadas a la fuerza de ventas por la colocación de la cartera.

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) Los servicios prestados por terceros están compuestos por:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Seguros (*)	828	778
Honorarios profesionales	336	276
Servicios de cobranza	251	217
Alquiler	233	477
Servicios de administración	152	288
Servicios de comunicación	145	290
Publicidad	85	559
Servicios de vigilancia	59	168
Otros	505	458
	<u>2,594</u>	<u>3,511</u>

(*) Comprende los seguros de cobertura de todo riesgo asumidos por los clientes para proteger los bienes inmuebles adquiridos, por los cuales la Compañía reconoce el ingreso correspondiente como parte del rubro "ingreso por intereses".

Notas a los estados financieros (continuación)

20. Clasificación de los instrumentos financieros

A continuación se presentan los importes de los activos y pasivos financieros de los rubros del estado de situación financiera, clasificados por categoría según la Norma Internacional de Contabilidad N°39 "Instrumentos financieros"

	Al 31 de diciembre de 2014				Al 31 de diciembre de 2013			
	Activos y pasivos financieros designados a valor razonable				Activos y pasivos financieros designados a valor razonable			
	Para negociación o con fines de cobertura S/.(000)	Al momento inicial S/.(000)	Créditos y cuentas por cobrar S/.(000)	Pasivos al costo amortizado S/.(000)	Para negociación o con fines de cobertura S/.(000)	Al momento inicial S/.(000)	Créditos y cuentas por cobrar S/.(000)	Pasivos al costo amortizado S/.(000)
Activos								
Disponible	-	-	3,656	-	-	-	5,792	-
Inversiones a valor razonable con efecto en resultados	1,677	-	-	-	2,588	-	-	-
Cartera de créditos, neto	-	-	17,191	-	-	-	66,951	-
Cuentas por cobrar	-	-	315	-	-	-	8,656	-
Total activos	<u>1,677</u>	<u>-</u>	<u>21,162</u>	<u>-</u>	<u>2,588</u>	<u>-</u>	<u>81,399</u>	<u>-</u>
Pasivos								
Obligaciones con el público	-	-	-	1,176	-	-	-	1,193
Cuentas por pagar	-	-	-	475	-	-	-	2,134
Provisiones y otros pasivos	-	-	-	543	-	-	-	7,916
Adeudos y obligaciones financieras por pagar	-	-	-	3,268	-	-	-	51,348
Total pasivos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,462</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>62,591</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

21. Administración de riesgos

(a) Marco gerencial -

Comprende la administración de los principales riesgos, que por la naturaleza de sus operaciones enfrenta la Compañía, como son el riesgo de crédito, mercado, liquidez y operación.

- Riesgo de crédito: es la posibilidad de pérdida por incapacidad o falta de voluntad de los deudores, contrapartes o terceros obligados para cumplir sus obligaciones contractuales.
- Riesgos de mercado: es la posibilidad de pérdidas en posiciones dentro y fuera del balance derivadas de variaciones en las condiciones de mercado; incluye generalmente los siguientes tipos de riesgo: cambiario, valor razonable por tipo de interés, de precio, entre otros.
- Riesgo de liquidez: es la posibilidad de pérdida por incumplir los requerimientos de financiamiento y de aplicación de fondos que surgen de los descalses de flujos de efectivo.
- Riesgo de operación: es la posibilidad de pérdidas por procesos inadecuados, fallas del personal, de la tecnología de información o eventos externos.

Para el manejo de dichos riesgos, se cuenta con una estructura y organización especializada en la gestión, sistemas de medición y procesos de mitigación y cobertura.

(b) Estructura de manejo de riesgos -

El Directorio de la Compañía es finalmente responsable de identificar y efectuar el monitoreo del control de los riesgos; no obstante, existen diferentes organismos separados e independientes responsables del manejo y monitoreo de riesgos, como se explica a continuación:

(i) Directorio

El Directorio es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos y es responsable de la aprobación de las políticas y estrategias empleadas actualmente. El Directorio proporciona los principios para el manejo de riesgos en general, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito, uso de instrumentos financieros.

(ii) Comité de Riesgos de Crédito -

El Comité de Riesgos de Crédito es responsable de revisar el nivel de tolerancia, los límites de exposición, el objetivo, las normas y políticas de gestión del riesgo de crédito, la delegación de funciones y la supervisión y el establecimiento de autonomías para asumir riesgos de crédito y los parámetros para medir el desempeño al incorporar nuevas variables de riesgo. Asimismo, es responsable de aprobar las metodologías, modelos, parámetros, escenarios, procesos, pruebas de estrés y manuales para identificar, medir, monitorear, controlar y reportar todos los riesgos de crédito a los que la Compañía está expuesta. Además, propone la aprobación de cualquier modificación de las funciones descritas anteriormente y de reportar cualquier hallazgo al Directorio.

Notas a los estados financieros (continuación)

El Comité de Riesgos de Crédito está compuesto principalmente por el Gerente General, Gerente de Riesgos, Gerente Comercial.

(iii) Auditoría interna

Los procesos de manejo de riesgos en toda la Compañía son monitoreados por el área de Auditoría Interna, que analiza tanto la adecuación de los procedimientos como el cumplimiento de ellos. Auditoría interna discute los resultados de todas las evaluaciones con la Gerencia, e informa de sus hallazgos y recomendaciones a la Gerencia y al Directorio.

(iv) Normas de la SBS

La Compañía sigue los lineamientos relacionados a la gestión integral de riesgos bajo el alcance de las diversas normas emitidas por la SBS, las mismas que no se contraponen con los criterios expuestos en las revelaciones incluidas en esta sección.

(c) Sistemas de medición y reporte de riesgos -

La Compañía utiliza para la gestión de riesgo diferentes modelos y herramientas de calificación a nivel cliente o producto. Estas herramientas miden y valoran el riesgo con una visión prospectiva, permitiendo así tomar mejores decisiones de riesgo en las diferentes etapas o ciclo de vida del crédito.

Las herramientas son monitoreadas permanentemente y validadas periódicamente a fin de asegurar que los niveles de predicción y performance se mantengan y realizar las medidas correctivas o ajustes a los modelos de ser necesario.

Los indicadores de gestión son revisados y analizados permanentemente, con la finalidad de identificar posibles desviaciones en el perfil del riesgo respecto al apetito de riesgo estipulado, con la finalidad de tomar medidas correctivas oportunamente.

(d) Mitigación y cobertura de riesgos -

El riesgo de crédito es el principal riesgo que administra la Compañía y a efectos de mitigar el riesgo de las exposiciones y brindarles una adecuada cobertura ha establecido una serie de medidas, entre las que destacan las siguientes:

- Políticas, procedimientos, metodologías, modelos y parámetros que permitan identificar, medir, controlar y reportar el riesgo de crédito.
- Revisión y evaluación del riesgo de crédito, a través del área especializada de admisión de riesgo, independientes del área comercial y que evalúan todos los riesgos de crédito previo a las aprobaciones de créditos a clientes.
- Cumplimiento de límites regulatorios y el establecimiento de límites internos a las concentraciones de exposición de deudores.
- Procedimientos para la administración de garantías en respaldo de los financiamientos concedidos, a fin de que éstas se constituyan en un efectivo mitigador del riesgo asumido.

Notas a los estados financieros (continuación)

21.1 Riesgo crediticio -

La Compañía está expuesta al riesgo crediticio, que es el riesgo de que una contraparte sea incapaz de pagar montos en su totalidad a su vencimiento. La Compañía tiene implementado diversas políticas de control del riesgo de crédito y se ha determinado niveles de calificación de riesgo mínimo que son considerados principalmente en la evaluación de riesgo de la cartera de créditos.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Gerencia de la Compañía ha estimado que el monto máximo de riesgo crediticio al que se encuentra expuesto, está representado por el valor en libros de los activos financieros que presentan un riesgo crediticio potencial y que consisten principalmente en los depósitos en bancos, las inversiones a valor razonable con cambios en resultados, la cartera de créditos, sin considerar el valor de mercado de las garantías o colaterales, y los otros activos monetarios. La exposición para cada prestatario, se establece mediante sublímites que cubren los riesgos por operaciones en el estado de situación financiera y fuera de éste (cuentas contingentes). Las exposiciones reales y su comparación contra los límites establecidos se revisan periódicamente.

A continuación se resume la cartera de créditos clasificados en tres grupos:

Préstamos no vencidos ni deteriorados, que comprenden aquellos préstamos directos que actualmente no tienen características de morosidad y están relacionados con clientes clasificados como normales y con problemas potenciales; (ii) préstamos vencidos pero no deteriorados, que comprenden préstamos vencidos de clientes clasificados como normales o con problemas potenciales y (iii) préstamos deteriorados, aquellos préstamos vencidos clasificados como deficientes, dudosos o pérdida.

	2014		2013	
	S/.(000)	%	S/.(000)	%
No vencidos ni deteriorados -				
Normal	14,744	86	67,313	100
Problema potencial	118	-	714	1
Deficiente	347	2	388	1
Dudoso	-	-	814	1
Vencidos pero no deteriorados				
Problema potencial	-	-	2	-
Deteriorados				
Deficiente	-	-	125	-
Dudoso	3,071	18	343	1
Pérdida	127	1	-	-
Bruto	18,407	107	69,699	104
Menos: Provisión para créditos de cobranza dudosa	(1,268)	(7)	(2,904)	(4)
Total, neto (*)	17,139	100	66,795	100

(*) No incluye los rendimientos devengados de créditos vigentes.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los instrumentos financieros con exposición a riesgo crediticio fueron distribuidos por las siguientes áreas geográficas:

Por instrumentos financieros	Al 31 de diciembre de 2014			
	A valor razonable con cambios en resultados			
	Para negociación o con fines de cobertura S/.(000)	Al momento inicial S/.(000)	Créditos y cuentas por cobrar S/.(000)	Total S/.(000)
Distritos de la provincia de Lima y Callao	1,677	-	21,974	23,651
Total activos	1,677	-	21,974	23,651
Por instrumentos financieros	Al 31 de diciembre de 2013			
	A valor razonable con cambios en resultados			
	Para negociación o con fines de cobertura S/.(000)	Al momento inicial S/.(000)	Créditos y cuentas por cobrar S/.(000)	Total S/.(000)
Distritos de la provincia de Lima y Callao	2,588	-	82,204	84,792
Total activos	2,588	-	82,204	84,792

21.2 Riesgo de Liquidez -

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener suficientes recursos que le permitan afrontar sus desembolsos.

Los cuadros que se presentan a continuación resumen el perfil de vencimiento de los activos y las obligaciones financieras de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013. Específicamente, las cuentas han sido divididas en corriente (para plazos menores o iguales a un año), no corriente (para plazos mayores a un año).

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2014						
	Importe en libros S/.(000)	Hasta 3 mes S/.(000)	De 3 a 6 meses S/.(000)	De 6 meses a un 1 año S/.(000)	Mayor a 1 año S/.(000)	Total S/.(000)
Pasivos financieros						
Obligaciones con el público	1,176	1,176	-	-	-	1,176
Cuentas por pagar	475	475	-	-	-	475
Provisión y otros pasivos	543	543	-	-	-	543
Adeudos y obligaciones financieras por pagar	3,268	47	18	53	8,925	9,043
Total	5,462	2,241	18	53	8,925	11,237
Al 31 de diciembre de 2013						
	Importe en libros S/.(000)	Hasta 3 mes S/.(000)	De 3 a 6 meses S/.(000)	De 6 meses a un 1 año S/.(000)	Mayor a 1 año S/.(000)	Total S/.(000)
Pasivos financieros						
Obligaciones con el público	1,193	1,193	-	-	-	1,193
Cuentas por pagar	2,134	2,134	-	-	-	2,134
Provisión y otros pasivos	7,916	7,916	-	-	-	7,916
Adeudos y obligaciones financieras por pagar	51,348	1,355	1,382	2,763	79,017	84,517
Total	62,591	12,598	1,382	2,763	79,017	95,760

Notas a los estados financieros (continuación)

21.3 Riesgo de Mercado -

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado, que es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios del mercado.

Los riesgos de mercado surgen de las posiciones abiertas en tasas de interés, moneda y productos de capital; los cuales están expuestos a los movimientos generales y específicos del mercado y cambios en el nivel de volatilidad de los precios, como tasas de interés, márgenes crediticios, tasas de cambio de moneda extranjera y precios de las acciones.

En los siguientes párrafos se detallará la medición de los tres tipos de riesgo (de tipo de cambio, de tipos de interés y de precio) de manera individual para el Balance de la compañía según corresponda.

(i) Riesgo de tipo de cambio

Este riesgo se produce cuando existe un descalce entre las monedas en las que está expresado los activos y los pasivos. El calce que realiza la compañía permite gestionar y minimizar considerablemente este riesgo. La Compañía está expuesta a las fluctuaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera prevalecientes en su situación financiera y flujos de caja. El regulador fija límites en los niveles de exposición de moneda extranjera, las cuales son monitoreadas mensualmente.

Al 31 de diciembre de 2014, el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre publicado por la SBS para las transacciones en dólares estadounidenses era de S/.2.986 por US\$1 para la compra y S/.2.990 para la venta (S/.2.794 y 2.796 al 31 de diciembre de 2013, respectivamente). Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el tipo de cambio para la contabilización de las cuentas del activo y del pasivo en moneda extranjera fijado por la SBS era de S/.2.896 y S/.2.795 por cada dólar estadounidense, respectivamente.

Notas a los estados financieros (continuación)

A continuación se presenta el detalle de los activos y pasivos en moneda extranjera, expresado en dólares estadounidenses:

	2014 US\$(000)	2013 US\$(000)
Activo		
Disponible	134	353
Cartera de créditos, neto	827	1,282
Cuentas por cobrar, neto	11	710
Otros activos	2	3
	<u>974</u>	<u>2,348</u>
Pasivo		
Obligaciones con el público	304	264
Cuentas por pagar	17	298
Provisiones y otros pasivos	40	458
	<u>361</u>	<u>1,020</u>
Posición activa, neta	<u>613</u>	<u>1,328</u>

Al 31 de diciembre de 2014 se registró una ganancia neta por diferencia en cambio ascendente a S/.133,000 (pérdida por diferencia en cambio ascendente a S/.485,000 al 31 de diciembre de 2013).

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidenses, la moneda a la que la Compañía tiene exposición al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, en sus activos y pasivos monetarios.

El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio contra el Nuevo Sol, en el cual se simula un movimiento de +/- 1, +/- 5 y +/- 10 por ciento en los tipos de cambio manteniendo todas las demás variables constantes, en el estado de resultados y otro resultado integral antes del impuesto a la renta. Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado de resultados y otro resultado integral, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto:

Análisis de sensibilidad	Cambio en tipos de cambio	Impacto	
		Al 31 de diciembre	
		2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
	+/-		
Dólar estadounidenses	1%	+/-18	+/- 37
Dólar estadounidenses	5%	+/-92	+/- 186
Dólar estadounidenses	10%	+/-183	+/- 371

Notas a los estados financieros (continuación)

(ii) Riesgo de tasas de interés

El riesgo de la tasa de interés surge de la posibilidad de que los cambios en las tasas de interés afecten los flujos de caja futuros o los valores razonables de los instrumentos financieros. El riesgo de la tasa de interés de los flujos de efectivo es el riesgo que los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés del mercado. El riesgo sobre el valor razonable de las tasas de interés es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en las tasas de interés del mercado. La Compañía asume la exposición a los efectos de las fluctuaciones en los niveles prevaletientes de las tasas de interés del mercado tanto en su valor razonable como en los riesgos de flujos de caja. Los márgenes de interés pueden aumentar como resultado de dichos cambios, pero también pueden disminuir en el caso que surjan movimientos inesperados. El Directorio establece los límites sobre el nivel de desbalance de reprecio de tasas de interés que se pueda tener, lo que es monitoreado por el área de Riesgos de la Compañía.

Brecha de reprecio -

El análisis de la brecha de reprecio comprende la totalización de los periodos de tiempo de precio en grupos y la revisión de si cada grupo netea a cero. Se podrían usar esquemas de agrupamiento diferentes. Una brecha entre las tasas de interés es simplemente un periodo de tiempo de reprecio neto, positivo o negativo, para uno de los grupos.

Notas a los estados financieros (continuación)

En el siguiente cuadro se resume la exposición de la Compañía a los riesgos de tasas de interés.

	Al 31 de diciembre de 2014					Total S/. (000)
	De 0 a 3 meses S/. (000)	De 3 a 6 meses S/. (000)	De 6 meses a 1 año S/. (000)	Más de 1 año S/. (000)	No devengan intereses S/. (000)	
Activos						
Disponible	3,656	-	-	-	-	3,656
Inversiones a valor razonable con efecto en resultados	1,677	-	-	-	-	1,677
Cartera de créditos, neto	2,798	95	228	14,070	-	17,191
Cuentas por cobrar, neto	-	-	-	-	1,127	1,127
Instalaciones, mobiliarios y equipo, neto	-	-	-	-	240	240
Otros activos	-	-	-	-	111	111
Total activos	8,131	95	228	14,070	1,478	24,002
Pasivos						
Obligaciones con el público	-	-	-	-	1,176	1,176
Adeudos y obligaciones financieras por pagar	46	18	53	3,151	-	3,268
Cuentas por pagar	-	-	-	-	475	475
Provisiones y otros pasivos	-	-	-	-	543	543
Patrimonio	-	-	-	-	18,540	18,540
Total pasivos y patrimonio	46	18	53	3,151	20,734	24,002
Brecha marginal	8,085	77	175	10,919	(19,256)	-
Brecha acumulada	8,085	8,162	8,337	19,256	-	-

Notas a los estados financieros (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2013					
	De 0 a 3 meses S/.(000)	De 3 a 6 meses S/.(000)	De 6 meses a 1 año S/.(000)	Más de 1 año S/.(000)	No devengan intereses S/.(000)	Total S/.(000)
Activos						
Disponible	5,792	-	-	-	-	5,792
Inversiones a valor razonable con efecto en resultados	2,588	-	-	-	-	2,588
Cartera de créditos, neto	1,863	889	1,777	62,422	-	66,951
Cuentas por cobrar, neto	-	-	-	-	9,461	9,461
Instalaciones, mobiliarios y equipo, neto	-	-	-	-	723	723
Otros activos	-	-	-	-	215	215
Total activos	10,243	889	1,777	62,422	10,399	85,730
Pasivos						
Obligaciones con el público	-	-	-	-	1,193	1,193
Cuentas por pagar	-	-	-	-	2,134	2,134
Provisiones y otros pasivos	-	-	-	-	7,916	7,916
Adeudos y obligaciones financieras por pagar	442	270	845	49,791	-	51,348
Patrimonio	-	-	-	-	23,139	23,139
Total pasivos y patrimonio	442	270	845	49,791	34,382	85,730
Brecha marginal	9,801	619	932	12,631	(23,983)	-
Brecha acumulada	9,801	10,420	11,352	23,983	-	-

Notas a los estados financieros (continuación)

Sensibilidad a los cambios en las tasas de interés -

La siguiente tabla muestra la sensibilidad frente a un posible cambio en las tasas de interés, manteniendo todas las otras variables constantes, en los estados de resultado y de cambios en el patrimonio neto, antes de impuesto a la renta.

La sensibilidad en el estado de resultado y otro resultado integral es el efecto de los cambios estimados en las tasas de interés en los ingresos financieros netos para un año, antes del impuesto a la renta en base a los activos financieros no negociables a tasa variable y a los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

Moneda	Al 31 de diciembre de 2014			
	Cambios en puntos básicos		Sensibilidad en los resultados netos S/.(000)	
Dólares estadounidenses	+/-	200	+/-	3
Dólares estadounidenses	+/-	100	+/-	2
Nuevos soles	+/-	200	-/+	115
Nuevos soles	+/-	100	-/+	58

Moneda	Al 31 de diciembre de 2013			
	Cambios en puntos básicos		Sensibilidad en los resultados netos S/.(000)	
Dólares estadounidenses	+/-	200	+/-	2
Dólares estadounidenses	+/-	100	+/-	1
Nuevos soles	+/-	200	-/+	806
Nuevos soles	+/-	100	-/+	403

(iii) Riesgo en el Precio

El riesgo de precio es originado por las fluctuaciones en el valor de las inversiones (fundamentalmente, de inversiones de patrimonio). Para cuantificar el impacto de este riesgo, se asumió una variación porcentual positiva y negativa de 10, 25 y 30 por ciento, en el índice de mercado.

Sensibilidad del precio en el mercado	Cambio en tasas de cambio +/-	Impacto en resultados	
		Al 31 de diciembre	
		2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Fondos Mutuos	10%	+/- 168	+/- 259
Fondos Mutuos	25%	+/- 419	+/- 647
Fondos Mutuos	30%	+/- 503	+/- 777

Notas a los estados financieros (continuación)

21.4 Manejo de capital -

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, las normas y ratios establecidos por la SBS, la autoridad supervisora para fines de consolidación.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el estado de situación financiera, se describe en la nota 13 e incluyen: (i) cumplir con los requerimientos de capital establecidos por los entes reguladores del sector en los que operan las entidades de la Compañía; (ii) salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y (iii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía ha cumplido con el Decreto Legislativo N°1028 y con las Resoluciones SBS N°2115-2009, N°6328-2009, N°14354-2009, N° 8425-2011 y modificatorias, Reglamentos para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo Operacional, por Riesgo de Mercado y por Riesgo de Crédito, respectivamente, y modificatorias. Estas Resoluciones establecen, principalmente, las metodologías a ser utilizadas por las entidades financieras para calcular los activos y créditos ponderados para cada tipo de riesgo, ver nota 13(c).

22. Valor razonable

(a) Valor razonable -

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado, entre partes conocedoras y dispuestas a ello, en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

Cuando un instrumento financiero es comercializado en un mercado líquido y activo, su precio estipulado en el mercado en una transacción real brinda la mejor evidencia de su valor razonable. Cuando no se cuenta con el precio estipulado en el mercado o éste no puede ser un indicativo del valor razonable del instrumento, para determinar dicho valor razonable se pueden utilizar el valor de mercado de otro instrumento, sustancialmente similar, el análisis de flujos descontados u otras técnicas aplicables; las cuales se ven afectadas de manera significativa por los supuestos utilizados.

Las metodologías y supuestos empleados para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros y comprenden lo siguiente:

- (i) Activos cuyo valor razonable es similar al valor en libros -
Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

Notas a los estados financieros (continuación)

(ii) Instrumentos financieros a tasa fija -

El valor razonable de los activos y pasivos financieros, que se encuentran a tasa fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. El valor razonable estimado de los depósitos que devengan intereses se determina mediante los flujos de caja descontados usando tasas de interés del mercado en la moneda que prevalece con vencimientos y riesgos de crédito similares. Para la deuda cotizada emitida, el valor razonable se determina en base a los precios de mercado cotizados.

(iii) Instrumentos financieros contabilizados al valor razonable -

El valor razonable para los instrumentos financieros negociados en los mercados activos a la fecha del estado de situación financiera se basa en el precio de mercado cotizado o en las cotizaciones de precios del intermediario (precio de oferta para posiciones largas y solicitud de precio de venta para posiciones cortas), sin deducciones para los costos de transacción. Para los demás instrumentos financieros no cotizados en el mercado activo, el valor razonable se determina usando las técnicas de valuación apropiadas. Las técnicas de valuación corresponden a las técnicas del valor actual neto y comparación con instrumentos similares por los cuales existen precios de mercado similares.

Sobre la base de lo mencionado anteriormente, a continuación se establece una comparación entre los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros de la Compañía presentados en el estado de situación financiera. La tabla no incluye los valores razonables de los activos no financieros.

	2014		2013	
	Valor en libros S/.(000)	Valor razonable S/.(000)	Valor en libros S/.(000)	Valor razonable S/.(000)
Activos				
Disponible	3,656	3,656	5,792	5,792
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	1,677	1,677	2,588	2,588
Cartera de créditos, neto (*)	17,191	17,191	66,951	66,951
Cuentas por cobrar, neto	1,127	1,127	9,461	9,461
Total	23,651	23,651	84,792	84,792

(*) Mediante el oficio múltiple N°1575-2014, la SBS estableció que las Compañías podrán considerar el valor contable o el valor en libros como valor razonable de la cartera de créditos y depósitos.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Determinación del valor razonable y la jerarquía de valores -
El siguiente cuadro muestra un análisis de los instrumentos financieros registrados al valor razonable según el nivel de la jerarquía de su valor razonable:

	Nota	Nivel 1 S/.(000)
Activos financieros		
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:		
Instrumentos de patrimonio	4(a)	<u>1,677</u>
Al 31 de diciembre de 2014		<u><u>1,677</u></u>
 Activos financieros		
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:		
Instrumentos de patrimonio	4(a)	<u>2,588</u>
Al 31 de diciembre de 2013		<u><u>2,588</u></u>

Los activos financieros incluidos en el nivel 1 son aquellos que se miden sobre la base de información que puede ser observable en el mercado, en la medida que las cotizaciones reflejen un mercado activo, líquido y estén disponibles en algún mecanismo centralizado de negociación, agente, proveedor de precios o entidad regulatoria.

23. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Desde el 31 de diciembre de 2014 hasta la fecha del presente informe, no ha ocurrido ningún hecho significativo que afecte a los estados financieros.



COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DE LIMA

AV. AREQUIPA N° 998 Y AV. ALEJANDRO TIRADO N° 181 - SANTA BEATRIZ - LIMA
TELEF.: 433-3171 / 618-9292 / 651-8512 / 651-8513

R.U.C. 20106620106

N° 43292

Constancia de Habilitación

La Decana y el Director Secretario del Colegio de Contadores Públicos de Lima, que suscriben, declaran que en base a los registros de la institución, se ha verificado que

**PAREDES, ZALDIVAR, BURGA & ASOCIADOS SOC. CIVIL DE
RESPONSABILIDAD LIMITADA**

MATRICULA : 90761

FECHA DE COLEGIATURA : 05/11/2002

Se encuentra, hábil a la fecha, para el ejercicio de las funciones profesionales que le faculta la Ley N° 13253 y su modificatoria Ley N° 28951 y conforme al Estatuto y Reglamento Interno de este Colegio; en fe de lo cual y a solicitud de parte, se le extiende la presente constancia para los efectos y usos que estime conveniente. Esta constancia tiene vigencia hasta el

31/03/2015

Lima, 25 de Septiembre de 2014

Elsa R. Ugarte V.

CPCC Elsa Rosario Ugarte Vásquez
Decana

Moisés Manuel Penadillo Castro

CPCC Moisés Manuel Penadillo Castro
Director Secretario

www.ccpl.com.pe

Verifique su validez en: www.ccpl.org.pe

Comprobante de Pago:

Verifique la validez del comprobante de pago en: www.sunat.gob.pe