INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE 2023

Gaveglio Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada.
Av. Santo Toribio 143, Piso 7, San Isidro, Lima Perú - www.pwc.pe
✉ pe_mesadepartes@pwc.com

Gaveglio Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada es una Firma miembro de la red global de PricewaterhouseCoopers Internacional Limited (PwCIL). Cada una de las Firmas es una entidad legal separada e independiente que no actúa en nombre de PwCIL ni de cualquier otra Firma miembro de la red. Inscrita en la Partida No. 11028527, Registro de Personas Jurídicas de Lima y Callao.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE 2023

CONTENIDO

	Páginas
Informe de los auditores independientes	1 - 5
Estado separado de situación financiera	6
Estado separado de resultados	7
Estado separado de otros resultados integrales	8
Estado separado de cambios en el patrimonio	9
Estado separado de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros separados	11 - 67

S/ = Sol
US$ = Dólar estadounidense

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores de
Inversiones Centenario S.A.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de **Inversiones Centenario S.A.A.** (en adelante la Compañía) que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado separado de resultados, el estado separado de otros resultados integrales, el estado separado de cambios en el patrimonio y el estado separado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros separados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera no consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2024, sus resultados no consolidados y sus flujos de efectivo no consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Fundamento para nuestra opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades, de acuerdo con estas normas, se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados* de nuestro informe.

Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos éticos que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros separados en Perú, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

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

Énfasis sobre estados financieros no consolidados

Llamamos la atención a la Nota 2.1 a los estados financieros separados, donde se revela que los estados financieros antes indicados han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos legales vigentes en Perú para la presentación de información financiera no consolidada de acuerdo con las NIIF. Estos estados financieros separados reflejan el valor de las inversiones en sus subsidiarias medidas al costo y no sobre bases consolidadas; y las inversiones en asociadas se reflejan al costo y no al método de participación patrimonial, por lo que éstos se deben leer junto con los estados financieros consolidados de Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias, que se presentan por separado, sobre los que en nuestro informe de la fecha emitimos una opinión sin salvedades. Nuestra opinión no se modifica en relación con este asunto.

Gaveglio Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada es una Firma miembro de la red global de PricewaterhouseCoopers Internacional Limited (PwCIL). Cada una de las Firmas es una entidad legal separada e independiente que no actúa en nombre de PwCIL ni de cualquier otra Firma miembro de la red. Inscrita en la Partida No. 11028527, Registro de Personas Jurídicas de Lima y Callao.

Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros separados del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre los mismos, y no emitimos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asuntos clave de la auditoría	*Como se trató el asunto en nuestra auditoría*
Valorización de propiedades de inversión	
La Compañía cuenta al 31 de diciembre de 2024 con propiedades de inversión por un importe S/18,939 miles que corresponden a terrenos y lotes del negocio de desarrollo urbano que se mantienen para su apreciación en el largo plazo y/o integración en proyectos inmobiliarios futuros a desarrollar por la Compañía. La Compañía utiliza como política contable para la medición posterior el valor razonable para la valoración de sus propiedades de inversión, registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable previo en el estado separado de resultados, tal y como se menciona en la Nota 2.9 que acompaña a los estados financieros separados. En el transcurso del año, la Gerencia de la Compañía determina el valor razonable utilizando las tasaciones realizadas por expertos independientes para el negocio de desarrollo urbano, las cuales son aprobadas por el Comité de Auditoría y Riesgos de la Compañía. La determinación de estos valores requiere la realización de estimaciones complejas que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las hipótesis consideradas por parte de los expertos independientes. El detalle de las diferentes metodologías y las principales hipótesis empleadas en las tasaciones, así como los análisis de sensibilidad, se encuentran desglosados en la Nota 12 que acompañan a los estados financieros separados. En adición, al cierre del año la Gerencia realiza un análisis complementario de las hipótesis empleadas en las tasaciones realizadas para verificar si existen o no cambios significativos que requieran actualizar las valorizaciones al 31 de diciembre.	Se considera que esta área tuvo un efecto significativo en nuestra estrategia general de auditoría y asignación de recursos en la planificación y ejecución de la auditoría de los estados financieros separados. En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes: ● Obtuvimos un entendimiento de los juicios y criterios aplicados al determinar las variables de las tasaciones con las gerencias y sus expertos. ● Uso de expertos en la revisión de tasaciones para ayudarnos a probar la metodología, criterios empleados y valores de mercado de las tasaciones estimadas por los expertos de la Compañía y aprobadas por la Gerencia. El trabajo de nuestros expertos antes indicado incluyó la evaluación de los comparables identificados por los tasadores de la Compañía, su corroboración con otros activos comparables y posterior homologación para determinar rangos independientes que se contrastan con los activos tasados por la Compañía. ● Evaluamos la capacidad e idoneidad de los expertos de la Gerencia. ● Verificamos la confiabilidad de la información utilizada en las tasaciones de los inmuebles. ● Evaluamos la suficiencia de la información revelada en las notas de los estados financieros separados.

Asuntos clave de la auditoría	*Como se trató el asunto en nuestra auditoría*

Debido a la significatividad de las propiedades de inversión, la alta sensibilidad y naturaleza subjetiva de la medición del valor razonable que involucran variables de las tasaciones, como, selección de comparables y ajustes a las condiciones específicas de los terrenos, hemos considerado este asunto como un Principal asunto de auditoría.

Reconocimiento de ingresos por venta de lotes residenciales

El monto reconocido como ingresos por venta de lotes residenciales es de S/72,357 miles al 31 de diciembre de 2024.

Los ingresos por venta de lotes residenciales se reconocen en un punto en el tiempo cuando el control del bien es transferido al cliente, lo cual sucede a la entrega de los lotes residenciales.

La Compañía realiza un análisis del portafolio de créditos, bajo evidencia histórica de 36 meses, y determina el porcentaje de contratos con clientes que tienen la condición de resuelto (o están en proceso de resolución), para evaluar la cobrabilidad de dichos contratos de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.19(a). Con este factor obtenido que contempla la resolución probable de contratos, la Compañía ajusta los ingresos relacionados a las ventas de lotes residenciales en el estado separado de resultados.

Debido a las características del reconocimiento de ingresos que incluye un factor de resolución probable de contratos, que configura la existencia de potenciales riesgos en el periodo de reconocimiento de los ingresos, lo hemos considerado como un Principal asunto de auditoría.

Se considera que esta área tuvo un efecto significativo en nuestra estrategia general de auditoría y asignación de recursos en la planificación y ejecución de la auditoría de los estados financieros separados.

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Evaluamos el diseño y probamos el funcionamiento y efectividad de ciertos controles relacionados con el proceso de ingresos, incluidos los controles sobre la aceptación de los contratos con clientes y la entrega de los lotes residenciales.
- Verificamos la documentación de respaldo respecto del reconocimiento de los ingresos en el periodo correcto.
- Verificamos la integridad de la información histórica relacionada al factor de ajuste sobre las ventas de lotes y su corroboración a través de la verificación de la condición de contratos resueltos y no resueltos de las ventas al crédito y verificamos el cálculo del ajuste a los ingresos por venta de lotes.
- Evaluamos la suficiencia de la información revelada en las notas de los estados financieros separados.

Otra información

La gerencia es responsable de la otra información. La otra información comprende la memoria anual requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores - SMV, que no forma parte integral de los estados financieros separados ni de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y no expresamos ningún tipo de seguridad ni conclusión sobre esa otra información.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información antes indicada, y al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros separados o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección material en la otra información por algún otro motivo.

Si, en base al trabajo que hemos realizado, concluimos que la otra información contiene una incorrección material, estamos obligados a comunicar este hecho. No tenemos nada que reportar al respecto.

Responsabilidades de la gerencia y el Gobierno Corporativo por los estados financieros separados

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de acuerdo con NIIF emitidas por el IASB, y por el control interno que la Gerencia considere que es necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que estén libres de incorrección materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros separados, la Gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando, según sea aplicable, los asuntos relacionados a la continuidad de operaciones y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar a la Compañía, o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa realista.

Los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía son responsables por la supervisión del proceso de preparación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto estén libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIAs siempre detecte una incorrección material, cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIAs, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros separados, ya sea por fraude o error, y diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para ofrecer fundamento para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que no detectar una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o la vulneración del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la respectiva información revelada por la gerencia.
- Concluimos sobre el adecuado uso del principio contable de empresa en marcha por parte de la gerencia y, sobre la base de la evidencia obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada a eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la respectiva información revelada en los estados financieros separados o, si tales revelaciones son inadecuadas, para que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se sustentan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía ya no pueda continuar como empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros separados, incluyendo la información revelada y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía respecto de, entre otros aspectos, el alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría planificados y los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de toda relación y otros asuntos que podrían razonablemente afectar nuestra independencia y, según corresponda, las medidas tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas.

De los asuntos comunicados a los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros separados del periodo actual y son, por consiguiente, los Asuntos Clave de la Auditoría. Hemos descrito estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las leyes y regulaciones aplicables prohíban la revelación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo podrían superar los beneficios en el interés público de tal comunicación.

Lima, Perú

21 de febrero de 2025

Refrendado por

----------(socio)
Hernán Aparicio P.
Contador Público Colegiado
Matrícula No.20944

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre 2024 S/000	2023 S/000
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	35,136	8,267
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	79,795	79,296
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10(c)	64	8
Otras cuentas por cobrar, neto	8	9,118	22,510
Inventarios, neto	9	16,620	36,856
Gastos contratados por anticipado		415	554
Total activo corriente		141,148	147,491
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	257,072	317,987
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	10(c)	39,995	38,060
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	1,843	1,843
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		726	1,452
Activos de derechos de uso, neto		4,728	981
Inversiones en subsidiarias y asociada	11	2,202,058	2,202,058
Propiedades y equipos, neto		1,243	1,345
Propiedades de inversión	12	18,939	44,910
Activos intangibles, neto		7,320	6,485
Total activo no corriente		2,533,924	2,615,121
TOTAL ACTIVO		2,675,072	2,762,612

PASIVO Y PATRIMONIO	Nota	Al 31 de diciembre 2024 S/000	2023 S/000
PASIVO CORRIENTE			
Otros pasivos financieros	13	75,351	53,921
Pasivo por arrendamientos		876	663
Cuentas por pagar comerciales	14	11,514	14,076
Otras cuentas por pagar	15	14,258	10,917
Ingresos diferidos		466	12,711
Total pasivos corriente		102,465	92,288
Pasivo no corriente			
Otros pasivos financieros a largo plazo	13	52,502	81,795
Pasivo por arrendamientos a largo plazo		3,854	60
Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	10(c)	132,747	212,185
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	16	146,634	169,675
Total pasivo no corriente		335,737	463,715
Total pasivo		438,202	556,003
Patrimonio			
Capital emitido	17(a)	577,245	577,245
Capital adicional	17(b)	507,736	507,736
Reserva legal	17(c)	107,078	101,754
Resultados acumulados	17(d)	1,044,811	1,019,874
Total patrimonio		2,236,870	2,206,609
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2,675,072	2,762,612

Las notas que se acompañan de la página 11 a la 67 forman parte de los estados financieros separados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre 2024 S/000	2023 S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(c)	72,357	102,254
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	7(a)	52,540	62,429
Ingresos por ventas de macrolotes	9(c)	31,127	-
Otros ingresos operativos	18	45,968	40,896
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales	2.19(b)	(53,275)	(56,558)
Total ingresos		148,717	149,021
Costo de venta de lotes residenciales	9(c)	(36,254)	(45,116)
Costo de macrolotes	9(c)	(26,454)	-
Costo por servicios	19(a)	(34,883)	(30,992)
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales	2.19(b)	23,810	25,076
Total costos		(73,781)	(51,032)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12(d)	(7,309)	(19,846)
Utilidad bruta		67,627	78,143
Gastos de venta	19(a)	(1,970)	(7,885)
Gastos de administración	19(a)	(25,093)	(26,221)
Otros ingresos	20(a)	5,366	741
Otros gastos	20(b)	(837)	(4,062)
Utilidad operativa		45,093	40,716
Ingresos financieros	21(a)	5,122	12,337
Gastos financieros	21(b)	(24,747)	(32,179)
Dividendos recibidos de activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	5.2	1,017	-
Dividendos recibidos de subsidiarias y asociada	11(f)	15,000	37,456
Diferencia en cambio, neta	3.1. a. i	(2,362)	7,524
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		39,123	65,854
Gasto por impuesto a las ganancias	22(d)	(8,229)	(12,616)
Utilidad neta		30,894	53,238

Las notas que se acompañan de la página 11 a la 67 forman parte de los estados financieros separados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES

	Por el año terminado el 31 de diciembre	
	2024	**2023**
	S/000	**S/000**
Utilidad neta	30,894	53,239
Otros resultados integrales		
Partidas que no pueden ser clasificadas posteriormente a resultados:		
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido	-	717
Total resultados integrales	30,894	53,956

Las notas que se acompañan de la página 11 a la 67 forman parte de los estados financieros separados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Número de acciones en circulación	Capital emitido	Capital adicional	Reserva legal	Resultados no realizados	Resultados acumulados	Total
	(en miles)	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Saldos al 1 de enero de 2023	577,245	577,245	507,736	96,660	(717)	1,007,327	2,188,251
Ajuste años anteriores al impuesto diferido 16(a)	-	-	-	-	-	(35,839)	(35,839)
Saldo al 1 enero de 2023 después de ajustes	577,245	577,245	507,736	96,660	(717)	971,488	2,152,412
Utilidad neta	-	-	-	-	-	53,238	53,238
Otros resultados integrales	-	-	-	-	717	242	959
Total resultados integrales	577,245	577,245	507,736	96,660	-	1,024,968	2,206,609
Transacciones con accionistas:							
Constitución de reserva legal, Nota 17(c)	-	-	-	5,094	-	(5,094)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	577,245	577,245	507,736	101,754	-	1,019,874	2,206,609
Saldos al 1 de enero de 2024	577,245	577,245	507,736	101,754	-	1,019,874	2,206,609
Utilidad neta	-	-	-	-	-	30,894	30,894
Ajustes años anteriores	-	-	-	-	-	(633)	(633)
Total resultados integrales							
Transacciones con accionistas:							
Constitución de reserva legal, Nota 17(c)	-	-	-	5,324	-	(5,324)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	577,245	577,245	507,736	107,078	-	1,044,811	2,236,870

Las notas que se acompañan de la página 11 a la 67 forman parte de los estados financieros separados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre 2024 S/000	2023 S/000
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION			
Cobranza y anticipo de clientes		149,570	157,968
Intereses cobrados por ventas a plazo		52,540	62,429
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(25,345)	(31,900)
Pagos por remuneraciones, beneficios sociales y dietas al directorio		(31,181)	(33,386)
Pagos de impuesto a las ganancias		(19,040)	(46,936)
(Otros pagos netos) otros cobros netos de efectivo relativos a la actividad		(3,478)	28
Efectivo neto provisto de las actividades de operación	25	123,066	108,203
Flujos de efectivo actividades de inversión			
Préstamos otorgados a partes relacionadas	10(d)	(8,800)	(76,440)
Cobranza de los préstamos otorgados a partes relacionadas	10(d)	7,181	17,187
Intereses cobrados por préstamos a partes relacionadas	10(d)	2,415	1,035
Dividendos recibidos de activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	5.2	1,017	-
Rescate de capital en activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	5.2	726	1,307
Dividendos recibidos de subsidiarias y asociada	11(f)	15,000	39,373
Compra de propiedades y equipos		(401)	(660)
Compra de activos intangibles		(2,105)	(1,354)
Cobro por venta de propiedades y equipos		-	115
Efectivo neto provisto de (aplicado a) las actividades de inversión		15,033	(19,437)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Pago de préstamos a partes relacionadas	10(e)	(87,422)	(153,087)
Pago de intereses a partes relacionadas	10(e)	(13,933)	(20,668)
Obtención de préstamos de relacionadas	10(e)	9,000	72,782
Obtención de otros pasivos financieros	13(c)	44,500	23,000
Pago de otros pasivos financieros	13(c)	(52,083)	(54,530)
Pago de intereses de otros pasivos financieros	13(c)	(9,794)	(11,680)
Pago de arrendamientos		(1,280)	(1,588)
Pago de intereses de arrendamientos		(218)	(72)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento		(111,230)	(145,843)
Aumento neto (disminución neta) de efectivo y equivalente de efectivo		26,869	(57,077)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		8,267	65,344
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		35,136	8,267
Transacciones que no representan flujos -			
Capitalización de deuda de subsidiaria	10(d)	-	109,392
Nuevos arrendamientos		5,594	317

Las notas que se acompañan de la página 11 a la 67 forman parte de los estados financieros separados

1 IDENTIFICACIÓN

1.1 Constitución y operaciones -

Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante la "Compañía") se constituyó en la ciudad de Lima en el año 1986. Su domicilio legal y sede social es Av. Víctor Andrés Belaunde 147, 1er Piso, Edificio Real Cuatro, San Isidro, Lima, Perú. La Compañía cotiza sus acciones en la Bolsa de Valores de Lima.

La Compañía es la empresa "holding" del Grupo Centenario (en adelante el "Grupo") y se dedica al desarrollo urbano mediante la habilitación de terrenos para la venta (lotes residenciales y macrolotes), así como la compra de terrenos para la apreciación de su valor en el largo plazo, así como al arrendamiento de inmuebles de su propiedad, tales como oficinas, locales comerciales y estacionamientos a través de sus subsidiarias.

1.2 Actividad económica -

La actividad principal de la Compañía comprende el desarrollo y venta de lotes residenciales a terceros, principalmente, en los sectores socioeconómicos D y E, los cuales serán comercializados hasta agotar el stock disponible de lotes. Por otro lado, el negocio de desarrollo y venta de proyectos de urbanizaciones es llevado a cabo principalmente a través de su subsidiaria Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. Al 31 de diciembre 2024 y de 2023, la Compañía tiene proyectos en la provincia de Lima, en el distrito de Carabayllo, y en provincias, tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo, y Tacna. Asimismo, la Compañía brinda servicios de asesoramiento Gerencial a las empresas del Grupo, ver Nota 10.

En 2024 y 2023 la Compañía lidera un grupo económico compuesto por 11 subsidiarias, 1 asociada, 3 negocios conjuntos de manera directa o indirecta, dividido en segmentos de negocio. El principal segmento de la Compañía es el de venta de terrenos residenciales y otros.

1.3 Estados financieros consolidados -

La Compañía prepara estados financieros consolidados de acuerdo con lo previsto en la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", que se presentan por separado. Para una correcta interpretación de los estados financieros separados de acuerdo con NIIF, éstos deben leerse junto con los estados financieros consolidados.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre muestran la siguiente información financiera:

	2024 S/000	2023 S/000
Activo corriente	717,130	776,767
Activo no corriente	3,843,722	4,016,759
Pasivo corriente	581,105	631,109
Pasivo no corriente	1,502,930	1,605,971
Patrimonio	2,476,817	2,556,446
Utilidad (pérdida) operativa	12,239	(61,932)
Pérdida neta	(71,774)	(96,496)

1.4 Aprobación de los estados financieros separados -

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 21 de febrero de 2025 y serán presentados al Directorio para aprobar su emisión y luego puestos a consideración de la Junta General de Accionistas, que se realizará dentro del plazo establecido por Ley, para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia, los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024 adjuntos serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2023 fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 26 de marzo de 2024.

2 RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

2.1 Bases de preparación y presentación -

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por la International Accounting Standard Board (IASB) (en adelante “NIIF”) vigentes al 31 de diciembre de 2024 y de 2023. La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía quien manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB.

De acuerdo con dichas normas, no existe obligación de preparar estados financieros separados; sin embargo, en Perú las empresas tienen la obligación de prepararlos de acuerdo con las normas legales vigentes. Debido a esto, la Compañía ha preparado estados financieros separados de acuerdo con la NIC 27 Estados financieros separados.

La Compañía también prepara estados financieros consolidados de acuerdo con lo previsto en la NIIF 10 Estados financieros consolidados, que se presentan en forma separada.

Para una correcta interpretación de los estados financieros separados de acuerdo con NIIF, estos deben leerse junto con los estados financieros consolidados de la Compañía y sus subsidiarias que se presentan por separado.

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, excepto por las inversiones financieras a valor razonable con cambio en otros resultados integrales y las propiedades de inversión medidas a su valor razonable. Los estados financieros separados se presentan en miles de soles, excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

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

2.2 Normas, modificaciones e interpretaciones -

2.2.1 Nuevas normas e interpretaciones vigentes para los estados financieros de periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024 -

En el 2024 entraron en vigencia las siguientes modificaciones normativas que por la naturaleza de las actividades de la Compañía no tuvieron impacto en la preparación de sus estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024:

- Modificación a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes
- Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7 - Acuerdos de financiamiento de proveedores
- Modificación a la NIIF 16 - Ventas con Arrendamiento Posterior

2.2.2 Nuevas normas y modificaciones e interpretaciones vigentes para los estados financieros de períodos anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2025 y que no han sido adoptadas anticipadamente -

Se han publicado ciertas normas y modificaciones a normas que son de aplicación obligatoria para el año 2025 o posteriores y no han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía. La evaluación de la Compañía sobre el impacto que estas normas tendrán sobre los estados financieros se explica seguidamente:

- Modificaciones a la NIC 21 - Falta de intercambiabilidad -

En agosto de 2023, el IASB emitió una modificación a la NIC 21, para asistir a empresas que requieran convertir a la moneda funcional una transacción u operación de un país con el cual no exista intercambiabilidad de monedas. Se considera que una moneda es intercambiable con otra cuando existe la posibilidad de obtener esta otra moneda, y la transacción se lleva a cabo a través de un mercado o mecanismo de intercambio que crea derechos y obligaciones exigibles. Cuando no exista intercambiabilidad, se permite que se estime el tipo de cambio usando ya sea: (a) un tipo de cambio observable sin ajuste, o (b) alguna otra técnica de estimación. Esta modificación es efectiva desde el 1 de enero de 2025.

La Compañía evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros separados. No obstante, no espera que tenga impacto.

- Modificación de la NIIF 9 y NIIF 7 - Clasificación y medición de instrumentos financieros -

En mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7, para aclarar los requisitos para el momento del reconocimiento y la baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo; aclaran y añaden más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio de pagos únicamente de capital e intereses (SPPI). Asimismo, se añaden nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG)); y realizan actualizaciones a las revelaciones para instrumentos de patrimonio designados a valor razonable a través de otros resultados integrales (FVOCI).

Estas modificaciones son efectivas desde el 1 de enero de 2026.

La Compañía evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros separados. No obstante, no espera que tenga impacto.

● NIIF 18, “Presentación y revelación en los estados financieros” -

En abril de 2024, el IASB emitió una nueva norma sobre presentación y revelación en los estados financieros, con un enfoque en las actualizaciones del estado de resultados. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con:

- La estructura del estado de resultados;
- Revelaciones requeridas en los estados financieros para ciertas medidas de desempeño de ganancias o pérdidas que se informan fuera de los estados financieros de una entidad (es decir, medidas de desempeño definidas por la administración); y
- Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y notas en general.

Las modificaciones deben aplicarse de forma retroactiva de acuerdo con los requerimientos de la NIC 8 y son efectivas desde el 1 de enero de 2027.

La Compañía evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros separados.

● NIIF 19, “Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: revelaciones” -

En mayo de 2024, el IASB emitió una nueva norma que brinda una alternativa reducida para los requisitos de revelación a fin de equilibran las necesidades de información de los usuarios de los estados financieros de las subsidiarias elegibles con ahorros de costos para los preparadores. En ese sentido, esta norma define a una subsidiaria elegible aplica los requisitos de otras Normas de Contabilidad NIIF excepto los requisitos de revelación. La NIIF 19 es una norma voluntaria para las subsidiarias elegibles.

La NIIF 19 establece a una subsidiaria es elegible si no tiene obligación de presentar información públicamente; y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las NIIF.

Las modificaciones deben aplicarse de forma retroactiva de acuerdo con los requerimientos de la NIC 8 y son efectivas desde el 1 de enero de 2027.

La Compañía evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros separados. No obstante, no espera que tenga impacto.

● Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11 -

Las mejoras anuales se limitan a cambios que aclaran o corrigen la redacción o corrigen consecuencias no deseadas relativamente menores, descuidos o conflictos entre los requisitos de ciertas normas. Las modificaciones de 2024 se refieren a las siguientes normas:

- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera;
- NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y su Guía complementaria sobre la implementación de la NIIF 7;
- NIIF 9 Instrumentos financieros;
- NIIF 10 Estados financieros consolidados; y
- NIC 7 Estado de flujos de efectivo.

Las modificaciones deben aplicarse de forma retroactiva de acuerdo con los requerimientos de la NIC 8 y son efectivas desde el 1 de enero de 2026.

La Compañía evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros separados.

- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto -

Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de ventas o contribuciones de activos entre un inversionista y sus asociadas o negocios conjuntos. Se confirma que el tratamiento contable depende de si los activos no monetarios vendidos o contribuidos a una asociada o un negocio conjunto constituyen un 'negocio' (conforme este término se define en la NIIF 3, 'Combinaciones de negocios').

Si los activos no monetarios constituyen un negocio, el inversionista debe reconocer la totalidad de la ganancia o pérdida surgida de la venta o contribución del activo. Si los activos no constituyen un negocio, la ganancia o pérdida se debe reconocer solo por la porción atribuible a los otros inversionistas. Esta modificación se aplica de forma prospectiva.

Está en proceso de definirse la fecha de vigencia de estas modificaciones. Sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros separados.

2.3 Información por segmentos (Nota 23) -

Los segmentos de operación se reportan de manera consistente con los informes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas de la Compañía. El responsable de la toma de decisiones operativas ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión de la Compañía, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio, descritas en la Nota 23 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería de la Compañía.

2.4 Transacciones en moneda extranjera (Nota 3.1.a.i) -

Moneda funcional y de presentación -

Las partidas incluidas en los estados financieros separados de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Los estados financieros separados se presentan en soles, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía. Sus inversiones en subsidiarias y asociada tienen al sol como moneda funcional.

Transacciones y saldos -

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de la liquidación de estas transacciones se reconocen en estado separado de resultados en el rubro "Diferencia en cambio, neta".

2.5 Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 6) -

En el estado separado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo disponible y depósitos en cuentas corrientes bancarias y depósitos a plazo con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.6 Instrumentos financieros (Notas 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14 y 15) -

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

2.6.1 Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

Los activos financieros se clasifican al momento de su reconocimiento inicial como: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, o al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de activos financieros al momento del reconocimiento inicial depende de las características de los flujos de caja contractuales del activo financiero y el modelo de negocio de la Compañía para manejarlos. Con la excepción de las cuentas por cobrar comerciales, que no contienen un componente financiero significativo o por las cuales la Compañía ha aplicado el expediente práctico, la Compañía mide inicialmente un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no está al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción. Las cuentas por cobrar que no contienen un componente financiero significativo son medidas al precio de transacción determinada según la NIIF 15.

Para que un activo financiero sea clasificado y medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, se necesita que dé lugar a flujos de caja que son “Solo pago de la principal e intereses (SPPI)” originado por el importe principal vigente. Esta evaluación se refiere como la prueba de SPPI y es efectuada a nivel de cada instrumento.

El modelo de negocios de la Compañía para manejar activos financieros se refiere a cómo maneja sus activos financieros para generar flujos de caja. El modelo de negocios determina si los flujos de caja resultarán de cobrar los flujos de caja contractuales, vender los activos financieros, o ambos.

Medición posterior -

Para propósitos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

(a) Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda) -

Esta categoría es la más relevante para la Compañía. La Compañía mide los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las siguientes condiciones:

- El activo financiero se posee con el objetivo de mantener los activos financieros para cobrar flujos de caja contractuales; y

- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de caja que sólo son pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

  Los activos financieros al costo amortizado son posteriormente medidos usando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas son reconocidas en utilidades o pérdidas cuando el activo es dado de baja, modificado o deteriorado.

  Los activos financieros de la Compañía mantenidos al costo amortizado incluyen efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y algunas partidas incluidas en otras cuentas por cobrar.

(b) Activos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (instrumentos de deuda) -

La Compañía mide los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si las dos condiciones siguientes se cumplen:

- El activo financiero se posee con el objetivo de tener derechos de cobrar flujos de caja contractuales y luego vender ese activo financiero; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de caja que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

La Compañía no posee instrumentos de deuda clasificados en esta categoría.

(c) Activos financieros designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (instrumentos patrimoniales) -

Al momento del reconocimiento inicial, la Compañía elige clasificar irrevocablemente sus instrumentos patrimoniales como instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales cuando ellos cumplen la definición de patrimonio según la NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación” y no se mantienen para negociación. La clasificación se determina sobre la base de instrumento por instrumento.

Las ganancias o pérdidas sobre estos instrumentos financieros nunca son trasladadas a ganancias y pérdidas. Los dividendos son reconocidos como otros ingresos en el estado separado de resultados integrales cuando el derecho de pago ha sido establecido, excepto cuando la Compañía se beneficia de dichos ingresos como un recupero de parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, dichas ganancias son registradas en otros resultados integrales. Los instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales no están sujetos a evaluación de deterioro.

Los activos financieros con cambios en otros resultados integrales son mantenidos en el estado separado de situación financiera al valor razonable cuyos cambios netos en el valor razonable, son reconocidos en el estado separado de otros resultados integrales.

La Compañía posee sus inversiones financieras en acciones como activos financieros designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

(d) Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados -

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar, activos financieros designados al momento de reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros que obligatoriamente deben ser medidos al valor razonable. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si ellos son adquiridos para venderlos o recomprarlos en el corto plazo. Los derivados se clasifican como mantenidos para negociar a menos que se designen como instrumentos de cobertura efectivos. Los activos financieros con flujos de caja que no son únicamente pagos de principal e intereses son clasificados y medidos al valor razonable con cambios en resultados, con independencia del modelo de negocios.

Los activos financieros con cambios en resultados son mantenidos en el estado separado de situación financiera al valor razonable cuyos cambios netos en el valor razonable son reconocidos en el estado de resultados.

La Compañía no posee activos financieros clasificados en esta categoría.

Baja en cuentas -

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas; es decir, se elimina del estado separado de situación financiera, cuando:

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

Cuando la Compañía ha transferido sus derechos de recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o se ha celebrado un acuerdo de intermediación, la Compañía evalúa si ha retenido, y en qué medida, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Cuando la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni ha transferido el control del activo, la Compañía continúa reconociendo contablemente el activo transferido. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de manera tal que reflejen los derechos y obligaciones que la Compañía ha retenido.

Deterioro de activos financieros -

La Compañía ha registrado la estimación por pérdidas crediticias esperadas de sus cuentas por cobrar comerciales otorgados y otros activos financieros no mantenidos a valor razonable con cambios en resultados. Según lo requerido por la NIIF 9, los instrumentos de patrimonio no están sujetos a deterioro según la NIIF 9.

La pérdida esperada se basa en las pérdidas crediticias que se espera que surjan durante la vida del activo, a menos que no se haya presentado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde la fecha inicial del instrumento financiero, en cuyo caso, la estimación se basa en la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

Las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses, es la parte de las pérdidas esperada durante el tiempo de vida del activo que resulta de los sucesos de incumplimiento en un periodo de 12 meses.

Tanto las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses como las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo se calculan de forma individual o colectiva, según la naturaleza de la cartera.

La Compañía ha establecido una política para realizar una evaluación, al final de cada período de presentación, para identificar si el activo ha sufrido un incremento significativo de riesgo de crédito desde la fecha inicial.

Basado en el proceso arriba mencionado, la Compañía agrupa sus créditos en “Etapa 1”, “Etapa 2” y “Etapa 3”, tal como se describe a continuación:

Etapa 1: Cuando los préstamos son reconocidos por primera vez, la Compañía reconoce una estimación basada en la pérdida esperada a 12 meses. La Etapa 1 también incluye aquellos préstamos donde el riesgo crediticio ha mejorado y el préstamo ha sido reclasificado desde la Etapa 2.

Etapa 2: Cuando un préstamo presenta un incremento significativo en el riesgo de crédito desde cuando se originó, la Compañía reconoce una estimación basada en la pérdida esperada por toda la vida del activo financiero. La Etapa 2 también incluye aquellos préstamos donde el riesgo crediticio ha mejorado y el préstamo ha sido reclasificado desde la Etapa 3.

Etapa 3: Préstamos considerados con deterioro crediticio. La Compañía reconoce una estimación basada en la pérdida esperada por toda la vida del activo financiero.

Para los activos financieros para los cuales la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar, ya sea la totalidad del monto pendiente o una parte del mismo, el importe en libros bruto del activo financiero se reduce. Esta se considera una baja en cuentas (parcial) del activo financiero.

La Compañía reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre los siguientes activos financieros que se miden al costo amortizado, las cuales corresponden a:

- Cuentas por cobrar comerciales por venta de lotes residenciales y macrolotes.
- Cuentas por cobrar a relacionadas.

Para aquellos activos financieros distintos de las inversiones financieras y la cartera de créditos, la Gerencia de la Compañía realiza el cálculo de la pérdida esperada concluyendo que la misma no es significativa, debido a que el periodo máximo que se ha considerado para medir las pérdidas crediticias esperadas es muy reducido y/o la contraparte son entidades que gozan de una alta calificación crediticia.

El mecanismo del cálculo de pérdida esperada se describe a continuación y los elementos claves son los siguientes:

- *Probabilidad de incumplimiento* (probability of default o PD): Es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte de tiempo determinado. Un incumplimiento solo puede ocurrir en un momento determinado durante el período evaluado, siempre que el activo financiero no haya sido dado de baja previamente y todavía se encuentre en la cartera.

- *Exposición al incumplimiento (exposure at default o EAD)*: La exposición al incumplimiento es un estimado de la exposición a incumplimiento en cada fecha, teniendo en cuenta los cambios esperados en la exposición después de la fecha de reporte, incluidos los reembolsos del principal e intereses, ya sean los establecidos en el cronograma o de otro modo, los prepagos y los intereses devengados y no cobrados.

- *Pérdida esperada en caso de incumplimiento (loss given default o LGD)*: La pérdida esperada en caso de incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge en el caso de que se produzca un incumplimiento en un periodo dado. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo que se deben contractualmente y los que el prestamista esperaría recibir, incluyéndose la realización de cualquier garantía. Generalmente se expresa como un porcentaje de la EAD.

El período máximo para el cual se determinan las pérdidas crediticias es la vida contractual del instrumento (considerando los prepagos), a menos que la Compañía tenga el derecho legal de terminar dicha vida contractual de forma anticipada.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se contabilizan y se revelan por separado, las cuales son contabilizadas como un ajuste en el importe bruto en libros del activo financiero.

El mecanismo del método de la pérdida esperada se resume a continuación:

- Etapa 1: La estimación por pérdidas crediticias de aquellos instrumentos financieros que no presentan un incremento de riesgo significativo desde el reconocimiento inicial, se calculará como las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes 12 meses. La Compañía calcula la expectativa de que exista una probabilidad de incumplimiento (probability of default, “PD”, por sus siglas en inglés) en los 12 meses posteriores a la fecha de presentación. A esta probabilidad de incumplimiento esperada se le multiplica una pérdida esperada en caso de incumplimiento (loss given default, “LGD”, por sus siglas en inglés) y la exposición en la fecha de incumplimiento (exposure at default, “EAD”, por sus siglas en inglés) y descontado con la tasa de interés efectiva original. Este cálculo se hace por cada uno de los tres escenarios (base, optimista y pesimista) definidos por la Compañía.

- Etapa 2: Cuando el instrumento financiero presenta un incremento de riesgo significativo desde el reconocimiento inicial, la estimación por pérdidas crediticias de ese instrumento financiero se calculará como la pérdida crediticia esperada durante toda la vida del activo. El método de cálculo es similar al detallado en el Etapa 1, incluido el uso de múltiples escenarios, pero la pérdida esperada en caso de incumplimiento se calcula considerando la vida del instrumento.

- Etapa 3: Cuando haya evidencia objetiva de que el instrumento financiero está deteriorado, la estimación por pérdidas crediticias se calculará como la pérdida crediticia esperada durante toda la vida del activo. El método es similar al determinado en la etapa 2, pero la probabilidad de incumplimiento es del 100%.

Castigos -

Los activos financieros se castigan parcial o totalmente solo cuando la Compañía ya no tenga expectativas razonables de recuperar el activo financiero. Si el importe a castigar es mayor que la asignación por pérdida acumulada, la diferencia se trata como una adición a la pérdida acumulada que luego se aplica contra el valor en libros bruto. Cualquier recuperación posterior se reconoce como un recupero por pérdida crediticia.

2.6.2 Pasivos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

Los pasivos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros medidos al costo amortizado, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Medición posterior -

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, según se describe a continuación:

(a) Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados -

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano; las ganancias o pérdidas relacionadas con estos pasivos se reconocen en resultados.

Los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados se designan como tales a la fecha de su reconocimiento inicial únicamente si se cumplen los criterios definidos en la NIIF 9.

La Compañía no posee pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

(b) Otros pasivos financieros medidos al costo amortizado -

La Compañía reconoce un pasivo financiero cuando es parte de los acuerdos contractuales del instrumento que lo obliga a entregar efectivo u otros instrumentos financieros, el cual posteriormente, cuando el efecto del costo del dinero es importante, se miden a su costo amortizado por el método de tasa de interés efectiva.

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

Los otros pasivos financieros al costo amortizado incluyen cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar, otros pasivos financieros (deudas y préstamos que devengan intereses) y pasivos por arrendamientos.

Los otros pasivos financieros se clasifican en el pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por los menos 12 meses contados desde la fecha del estado separado de situación financiera.

Baja en cuentas -

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada, o haya vencido. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia en los importes respectivos en libros se reconoce en el estado separado de resultados integrales.

Compensación de activos y pasivos financieros -
Los activos financieros y los pasivos financieros que son objeto de compensación se presentan neto en el estado separado de situación financiera, si existe un derecho real legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y si existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

2.7 Cuentas por cobrar comerciales (Nota 7) -

Las cuentas por cobrar provienen sustancialmente de la venta de bienes (terrenos), los servicios de planificación y organización prestados a partes relacionadas, y representan el derecho de la Compañía a recibir una contraprestación en el tiempo. Ver las políticas contables de activos financieros (Nota 2.6.1).

2.8 Inventarios (Nota 9) -

Los inventarios comprenden principalmente los terrenos en desarrollo e inmuebles terminados destinados a la venta.

Los inventarios se valorizan al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución de los proyectos inmobiliarios, los cuales no exceden el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones del negocio, menos los costos para completar el desarrollo del proyecto y los gastos de venta.

El valor de ingreso a inventarios de inmuebles como resultado de un cambio en el uso de las propiedades de inversión, evidenciado por el inicio de su desarrollo con miras a su venta, es el costo asumido que corresponde a su valor razonable a la fecha de la reclasificación.

El valor en libros de las obras en proceso e inmuebles terminados comprende los costos de diseño, materiales, mano de obra directa, otros costos indirectos, costos de financiamiento y gastos generales relacionados con la habilitación y/o construcción.

Por las reducciones del valor en libros de los inventarios a su valor neto realizable de ser el caso, se constituye una estimación para desvalorización de inventarios con cargo a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

2.9 Propiedades de inversión (Nota 12) -

Los inmuebles que se mantienen para la apreciación de su valor y que no son ocupados por la Compañía se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen inmuebles que están en proceso de construcción o de desarrollo para su posterior uso como propiedades de inversión y no para venderse en el corto plazo.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los costos financieros. Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable. El valor razonable de las propiedades de inversión se determina al cierre del periodo sobre el que se informa y está determinado sobre precios de mercado, ajustado de ser aplicable, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación y condición de cada activo específico. De no contar con información disponible, la Compañía usa métodos de valuación alternativos tales como precios recientes en mercados menos activos. Las valuaciones son realizadas por profesionales externos a la Compañía, que tienen experiencia en la valuación de activos de la misma ubicación y categoría de los inmuebles sujetos a valuación y alternativamente por estimaciones de la Gerencia. Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en el estado separado de resultados, en el rubro “Ganancia o pérdida por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión”.

Las propiedades de inversión en proceso de construcción se reconocen a su valor razonable en los casos en que se considere que es posible determinar el valor razonable de manera confiable. Las propiedades de inversión en proceso de construcción cuyo valor razonable no se considera que se pueda determinar de manera confiable se reconocen, al costo menos su provisión por deterioro hasta el momento en que sea posible determinar su valor razonable de manera confiable o hasta el momento en que la construcción se completa, lo que ocurra primero.

Desembolsos subsecuentes se capitalizan en el valor en libros del activo sólo cuando es probable que beneficios asociados al desembolso fluyan a la Compañía y el costo de la partida se pueda medir de manera confiable. Todos los costos de mantenimiento y de reparación se reconocen en resultados conforme se incurren. Cuando un componente de propiedades de inversión se sustituye, el valor en libros de la partida reemplazada se da de baja.

Cuando terrenos clasificados como propiedades de inversión son objeto de cambio en su uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta o se genera la intención de venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios. Su costo asumido para su tratamiento contable subsecuente es su valor razonable a la fecha del cambio en su uso.

Si las propiedades de inversión se ocupan por la Compañía, se reclasifican a la cuenta de propiedades y equipo. Su valor razonable a la fecha de la reclasificación se transforma en el costo del activo para propósitos contables subsecuentes.

Si un inmueble ocupado por la Compañía se convierte en propiedad de inversión porque la Gerencia decide cambiar su uso, cualquier diferencia resultante entre su valor en libros y su valor razonable a la fecha de la transferencia se trata de la misma forma que una revaluación de acuerdo con lo requerido por la NIC 16 'Propiedades, planta y equipo'. En caso de que el inmueble se encuentre deteriorado cualquier incremento que resulte en el valor en libros del inmueble se reconoce en resultados en la medida que revierta una pérdida por deterioro previamente reconocida, y cualquier incremento remanente se reconoce en otros resultados integrales y se reconoce un incremento directamente en el patrimonio en la cuenta excedente de revaluación. Cualquier reducción en el valor en libros del inmueble se reconoce inicialmente en otros resultados integrales para cubrir cualquier excedente de revaluación previamente reconocido, y cualquier reducción remanente se reconoce en resultados.

2.10 Inversiones en subsidiarias y asociada (Nota 11) -

La Compañía reconoce en los estados financieros separados las inversiones en subsidiarias y asociada al costo.

Subsidiarias -

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene el poder de controlar y dirigir sus actividades relevantes, tales como sus políticas operativas y financieras, generalmente por ser propietario de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto; asimismo, la entidad está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. La existencia y efecto de derechos a voto potenciales que son actualmente ejercitables o convertibles se consideran al evaluar si la Compañía controla a otra entidad.

Asociadas -

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce una influencia significativa pero no control, generalmente se ejerce influencia significativa si la participación es igual o mayor al 20 por ciento del capital, salvo que siendo la participación menor al 20 por ciento, pueda demostrarse claramente que existe tal influencia significativa.

La existencia de influencia significativa por parte de la Compañía se evidencia a través de las siguientes consideraciones:

- Participación en el consejo de administración, u órgano equivalente de dirección de la entidad participada; y
- Participación en los procesos de fijación de políticas, entre los que se incluyen las decisiones sobre dividendos y otras distribuciones.

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, la Compañía mantiene influencia significativa sobre su inversión descrita como asociada, ver Nota 11.

2.11 Deterioro de activos no financieros -

Los activos no financieros se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros podría no recuperarse. Las pérdidas por deterioro se miden como el monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre su valor razonable y su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). El valor en libros de activos no financieros que han sido objeto de deterioro se revisa a cada fecha de reporte para verificar posibles reversiones del deterioro.

2.12 Cuentas por pagar comerciales (Nota 14) -

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos (o en el ciclo operativo normal del negocio si es mayor). De lo contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto por las cuentas por pagar menores a un año que se registran a su valor nominal que es similar a su valor razonable debido a su vencimiento a corto plazo. Ver las políticas contables de pasivos financieros (Nota 2.6.2).

2.13 Beneficios a los empleados (Nota 19(c)) -

a) Participación en las utilidades -

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. La participación de los trabajadores en las utilidades se calcula aplicando la tasa de 5% a la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación tributaria vigente.

b) Gratificaciones -

La Compañía reconoce el gasto por gratificaciones de su personal contratado y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en el país; las gratificaciones corresponden a dos remuneraciones que se pagan en julio y diciembre de cada año, respectivamente. Las gratificaciones se reconocen en función de la proporción del tiempo en el que el trabajador presta los servicios que le dan derecho a este beneficio.

c) Compensación por tiempo de servicios -

La compensación por tiempo de servicios del personal de la Compañía corresponde a sus derechos indemnizatorios calculados de acuerdo con la legislación vigente la que se tiene que depositar en las cuentas bancarias designadas por los trabajadores en los meses de mayo y noviembre de cada año. La compensación por tiempo de servicios del personal es equivalente a media remuneración vigente a la fecha de cada depósito y se reconoce sobre la base del devengado. La Compañía no tiene obligaciones de pago adicionales una vez que efectúa los depósitos anuales de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

d) Vacaciones -

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

2.14 Impuesto a las ganancias corriente y diferido (Notas 16 y 22) -

El impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado separado de resultados, excepto cuando se relaciona a partidas reconocidas directamente en el estado de otros resultados integrales o en el patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en el estado separado de otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

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

El impuesto a las ganancias diferido se registra por el método del pasivo, reconociendo el efecto de las diferencias temporales que surgen entre la base tributaria de los activos y pasivos y sus saldos en los estados financieros separados. El impuesto a las ganancias diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado separado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a las ganancias diferido se realice o se pague.

Los impuestos a las ganancias diferidos activos sólo se reconocen en la medida de que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

El impuesto a las ganancias diferido pasivo se determina sobre las diferencias temporales que surgen de las inversiones en subsidiarias, asociadas y en negocios conjuntos, excepto por el impuesto diferido pasivo si la oportunidad de la reversión de las diferencias temporales es controlada por la Compañía y, además, es probable que la diferencia temporal no se revierta en un futuro previsible.

La Compañía para el reconocimiento y medición del impuesto a la renta corriente y diferido ha evaluado la existencia probables posiciones tributarias inciertas asumidas por la Compañía; sin embargo, la Compañía no ha identificado posiciones tributarias inciertas significativas que requieran ser contabilizadas.

2.15 Ingresos diferidos -

Los ingresos diferidos se reconocen en resultados del periodo a medida que se transfieran los bienes. El valor de los bienes se reconoce a su valor razonable de la contraprestación por cobrar.

2.16 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados, es probable que requiera la salida de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente. Las provisiones se revisan al cierre de cada periodo. Si el valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan usando una tasa, antes de impuestos, que refleje, cuando sea apropiado, los riesgos específicos del pasivo. La reversión del descuento por el paso del tiempo origina el aumento de la obligación que se reconoce con cargo al estado separado de resultados como gasto financiero. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

2.17 Pasivos y activos contingentes (Nota 24) -

Los pasivos contingentes se reconocen en los estados financieros separados en la medida que la salida de flujos sea probable y sólo se revelan en nota a los estados financieros separados cuando la salida de flujos es posible.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros separados y sólo se revelan cuando es probable que la Compañía genere un ingreso de beneficios económicos en el futuro.

2.18 Capital (Nota 17) -

Las acciones comunes suscritas y pagadas se clasifican en el patrimonio como capital emitido.

Los excedentes de aportes de capital en efectivo de accionistas por encima del valor nominal de las acciones se reconocen en el patrimonio como capital adicional.

2.19 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos (Notas 9 y 18) -

Los ingresos de la Compañía se derivan de: (i) venta de terrenos habilitados (lotes residenciales y macrolotes); y (ii) los servicios de asesoramiento administrativo prestados a sus relacionadas. En adición, los intereses devengados por el financiamiento proporcionado a clientes se reconocen como parte de ingresos adicionales.

(a) Reconocimiento de ingresos de contratos con clientes -

A continuación, se detalla el reconocimiento de los ingresos de acuerdo con la NIIF 15:

- El ingreso por la venta de lotes residenciales y macrolotes -

Se reconoce en un punto en el tiempo cuando el control del bien es transferido al cliente, lo cual sucede a la entrega de los lotes residenciales y macrolotes.

- Obligación de desempeño -

La Compañía tiene una sola obligación de desempeño por la venta de lotes residenciales y macrolotes; que se ejecuta a la entrega de la venta de los bienes.

- Probabilidad de cobro a los clientes -

En los casos de contratos de venta de lotes residenciales, la Compañía realiza un análisis del portafolio de créditos para evaluar, bajo evidencia histórica de 36 meses, el porcentaje de contratos de ventas al crédito que se resuelven o están en proceso de resolución por tener cuatro a más cuotas vencidas y no pagadas. Con el factor obtenido, la Compañía ajusta el ingreso y costo relacionado a la "venta de lotes residenciales" en el estado separado de resultados. El factor es actualizado mensualmente. La Compañía, en el último trimestre del 2022, para el cálculo del factor, en base a su juicio crítico, ha aislado los períodos críticos de la pandemia COVID-19 del año 2020, utilizando los periodos más cercanos al 2022, desde el mes de noviembre de 2020, para así reflejar la realidad actual del comportamiento del portafolio de los clientes de la Compañía. Durante el 2023, se ha continuado con el mismo criterio para el cálculo del factor de ajuste hasta completar el periodo de 36 meses en el mes de octubre del 2023. A partir del periodo 2024, al ya no presentarse esta situación atípica del periodo COVID-19, la Compañía ha tomado los 36 meses históricos sin realizar ajustes o aislamientos. Ver Nota 4.2.b.

(b) Resolución de contratos de venta de lotes -

La Compañía conserva la titularidad de los lotes vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos que el cliente incumpliera con el pago de tres cualesquiera de las cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, la Compañía podrá: i) dar por vencida en forma automática las cuotas pendientes de pago, teniendo el pleno derecho de exigir al cliente el pago inmediato del íntegro del saldo del precio de venta; o ii) dar por resuelto automáticamente, unilateralmente y de pleno derecho el contrato, en cuyo caso retendrá como penalidad el treinta por ciento (30%) del precio de venta contado, el cual será descontado del monto pagado a cuenta del precio de venta, sin incluir intereses y gastos administrativos. El terreno recuperado ingresa a los registros contables de la Compañía al costo original de la venta.

(c) Otros ingresos operativos -

La Compañía presta servicios por asesoramiento administrativo a sus relacionados de acuerdo con lo establecido contractualmente y se reconocen en el período en el que se brinda el servicio.

(d) Ingreso por intereses -

Los intereses se reconocen conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

(e) Dividendos recibidos -

Los dividendos recibidos por la inversión en subsidiarias y asociadas se presentan en el rubro "Ingresos por dividendos recibidos de subsidiarias y asociada" del estado separado de resultados.

(f) Costos y gastos -

Los costos y gastos se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento que se generan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

2.20 Distribución de dividendos (Nota 17(d)) -

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

2.21 Eventos subsecuentes (Nota 26) -

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional de la Compañía a la fecha del estado separado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros separados. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros separados.

3 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La Gerencia es responsable de establecer y supervisar la estructura de gestión de riesgos. La Gerencia de Finanzas tiene a su cargo la administración de riesgos. Esta Gerencia identifica, evalúa y gestiona los riesgos financieros.

Las políticas de gestión de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan periódicamente las políticas y los sistemas de gestión de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía.

La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de gestión, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

3.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (principalmente riesgo de cambio, riesgo de precio, riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Gerencia Financiera de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo: riesgo de tipo de cambio, riesgo de precio de la acción y riesgo de tasa de interés. Los instrumentos financieros que se ven afectados por el riesgo de mercado incluyen instrumentos de deuda y patrimonio y obligaciones financieras.

(i) Riesgo de tipo de cambio -

La Compañía está expuesta al riesgo de cambio derivado de transacciones efectuadas en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, esta exposición está concentrada sustancialmente en las fluctuaciones del dólar estadounidense.

El riesgo cambiario surge cuando la Compañía presenta descalces entre sus posiciones activas y pasivas en moneda extranjera. La Gerencia de la Compañía ha decidido aceptar el riesgo cambiario de esta posición de moneda extranjera, por lo que no ha realizado operaciones con instrumentos financieros derivados de cobertura.

Al 31 de diciembre la Compañía tiene los siguientes activos y pasivos en miles de dólares estadounidenses:

	2024	2023
	US$000	US$000
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo	73	66
Cuentas por cobrar comerciales	6,515	2,972
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	8,095	9,871
Otras cuentas por cobrar	3	6
	14,686	12,915
Pasivos		
Otros pasivos financieros	(10,148)	(13,841)
Cuentas por pagar comerciales	(496)	(900)
Otras cuentas por pagar a relacionadas	(29,733)	(43,289)
Pasivo por arrendamiento	(1,254)	(152)
Otras cuentas por pagar	(515)	(538)
	(42,146)	(58,720)
Posición pasiva, neta	(27,460)	(45,805)

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones.

Asimismo, durante el 2024 la Compañía ha registrado una pérdida por diferencia en cambio neta por S/2,362 miles (ganancia por diferencia en cambio neta por S/7,524 miles en el 2023).
La siguiente tabla demuestra la sensibilidad a posibles cambios en los tipos de cambio con respecto al dólar estadounidense, con todas las demás variables permaneciendo constantes.

	Variación en tasa de cambio	2024	2023
	%	S/000	S/000
Análisis de sensibilidad			
Devaluación			
Sol	5	(5,168)	(8,508)
Sol	10	(10,336)	(17,017)
Revaluación			
Sol	5	5,168	8,508
Sol	10	10,336	17,017

(ii) Riesgo de precio de los títulos de patrimonio -

Las inversiones de la Compañía en títulos de patrimonio con cotización en Bolsa son susceptibles al riesgo de cambios en los precios de mercado que surgen como consecuencia de las incertidumbres en relación con los valores futuros de estos títulos de inversión. La Gerencia de la Compañía revisa y aprueba todas las decisiones de inversión en instrumentos de patrimonio.

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

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge principalmente de sus otros pasivos financieros a largo plazo. Los otros pasivos financieros a tasas variables que expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Los otros pasivos financieros a tasas fijas exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, la Compañía mantiene una obligación a tasa variable por el préstamo sindicado, ver Nota 13.

La Compañía no utiliza instrumentos de cobertura para cubrir el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo para sus préstamos a tasa fija y variables, por lo cual asume este riesgo.

Si la tasa SOFR del préstamo sindicado hubiera variado en +/-1% hubiera impacto en los resultados en S/475 miles en el 2024 (Si la tasa SOFR hubiera variado +/-1% el impacto hubiera sido de S/604 miles en el 2023).

El riesgo de tasa de interés de la Compañía es monitoreado mensualmente por la Gerencia de la Compañía.

La Gerencia analiza dinámicamente la exposición de la tasa de interés de la Compañía. Se simulan diversos escenarios, teniendo en cuenta la refinanciación, la renovación de las líneas de crédito existentes y las fuentes alternativas de financiación. Basándose en estos escenarios, la Compañía calcula el impacto en el resultado de un cambio de tipo de interés definido. La simulación se realiza periódicamente para verificar que la máxima pérdida potencial está dentro de los límites establecidos por la Gerencia.

A raíz de la descontinuación de la Tasa Libor en julio del 2023, la Compañía migró a la Tasa SOFR como tasa variable para las deudas correspondientes.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar y pagar a relacionadas devengan intereses a tasas fijas y a valores de mercado, por lo que se asume que el riesgo sobre sus flujos de efectivo es reducido.

Las otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no devengan intereses y tienen vencimiento menor a un año.

(b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato de cliente. La Compañía está expuesta a los riesgos crediticios en sus actividades de financiación, incluidos depósitos en bancos e instituciones financieras.

(i) Evaluación del deterioro para la cartera de créditos que reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas según el enfoque general -

El objetivo principal de los requerimientos del deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo de todos los instrumentos financieros para los cuales ha habido incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial considerando toda la información razonable y sustentable, incluyendo la que se refiera al futuro. Si el instrumento no presenta un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la estimación por pérdidas crediticias se calculará como las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes 12 meses (Etapa 1).

La pérdida esperada es estimada colectivamente para cada una de las cuentas por cobrar que comparten características de riesgo de créditos similares. No sólo considerando indicadores de mora, si no también ubicación geográfica, entre otros factores relevantes.

Se han segmentado en cuatro zonas las cuentas por cobrar que están bajo el análisis del enfoque general: zona norte, zona centro, zona sur y Lima.

La pérdida reconocida en el periodo es impactada por una variedad de factores, que se describen a continuación:

- Transferencias entre la Etapa 1 y Etapa 2 o Etapa 3 debido a que el activo financiero ha experimentado un incremento de riesgo significativo desde la fecha de origen. Como consecuencia de ello, se calcula la pérdida esperada para toda la vida del instrumento.
- Impacto en la medición de la pérdida esperada por cambios en la PD, EAD y LGD, como consecuencia de la actualización de los inputs utilizados.
- Impacto en la medición de la pérdida esperada por cambios en los modelos y supuestos utilizados.
- Provisiones adicionales para nuevos instrumentos financieros reconocidos durante el período.
- Reversión periódica del descuento de la pérdida esperada por el transcurso del tiempo, ya que la pérdida esperada se mide en base al valor presente.
- Activos financieros dados de baja y castigados durante el período.

Probabilidad de incumplimiento (PD) -

Para calcular la PD se ha desarrollado una metodología que consiste en determinar la probabilidad de default (incumplimiento) a una vista de 12 meses con el objetivo de conocer el número de operaciones que presentaban una marca de incumplimiento en ese plazo de tiempo. Los supuestos relevantes para calcular la PD son los siguientes:

- Incumplimiento con un atraso de más de 90 días.
- Número de operaciones que entran en incumplimiento considerando una profundidad histórica del año 2023.

A continuación, se presentan los resultados obtenidos de PD para cada plazo de vida remanente del crédito y dependiendo de la zona en que se encuentre la operación:

Años	Zona Centro	Zona Lima	Zona Sur	Zona Norte
1	4.31%	3.61%	2.54%	4.10%
2	8.43%	7.09%	5.02%	8.03%
3	12.37%	10.45%	7.44%	11.80%
4	16.14%	13.69%	9.79%	15.41%
5	19.75%	16.80%	12.09%	18.88%
6	23.21%	19.81%	14.32%	22.21%
7	26.25%	22.71%	16.50%	25.39%
8	29.68%	25.50%	18.63%	28.45%
9	32.71%	28.19%	20.70%	31.39%
10	35.61%	30.79%	22.71%	34.20%

Estos cálculos deben ser monitoreados de manera frecuente debido a que pueden existir factores que con el paso del tiempo incidan de manera negativa o positiva en los resultados de las PD.

El ajuste macroeconómico requerido por la normativa no ha sido relevante en el cálculo de la pérdida esperada de los años 2024 y de 2023. Sin embargo, deberá monitorearse frecuentemente por la situación pudiera cambiar en el transcurso del tiempo.

Pérdida esperada en caso de incumplimiento (loss given default, "LGD") -

Es la estimación de la pérdida en caso de incumplimiento, como diferencia entre los flujos de caja contractuales y los que se esperan recibir. Generalmente, se expresa como un porcentaje de la EAD.

Los supuestos relevantes en el cálculo de la LGD han sido los siguientes:

- Marca de default de aquellos activos que presentaban más de 90 días de mora.
- Recuperaciones en un periodo de 18 meses.
- Costo de venta del terreno.
- Tasa de descuento anual.
- Ubicación del proyecto.

A continuación, se presentan los resultados obtenidos de LGD para cada zona:

ZONA	**LGD**
Centro	8.90%
Lima	8.45%
Sur	6.33%
Norte	6.29%

Exposición al incumplimiento (exposure at default o EAD) -

La exposición al incumplimiento representa el valor en libros bruto de los instrumentos financieros sujetos a deterioro, que involucra también los posibles reembolsos anticipados. Para calcular la EAD de un crédito en la Etapa 1, se evalúan los posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses. Para los activos financieros en la Etapa 2 y Etapa 3, la exposición al incumplimiento se determina para eventos a lo largo de toda la vida del instrumento.

Definición de default -

De acuerdo con la NIIF 9, la Compañía considera que un activo financiero presenta un incumplimiento (default) cuando:

- Es poco probable que el prestatario pague sus obligaciones de crédito a la Compañía en su totalidad, o
- El prestatario tiene más de 90 días de vencimiento de cualquier obligación de crédito con la Compañía.

Al evaluar si un prestatario presenta un incumplimiento, la Compañía considera los siguientes indicadores:

Cuantitativo: contratos con más de 90 días en estado de mora; y basado en datos elaborados de fuentes externas como son:

- Cambios significativos en los indicadores de mercado externos.
- Cambios adversos existentes o previstos en el negocio, condiciones económicas o financieras que se espera que causen un cambio significativo en la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones.
- Cambio adverso significativo esperado o real en el entorno de regulación o económico del prestatario que da lugar a un cambio significativo en la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones.
- Análisis de las razones de los no pagos y resultado de las negociaciones.

Incremento significativo del riesgo de crédito -

La Compañía ha establecido un marco que incorpora información cuantitativa y cualitativa para determinar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero en particular ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

La Compañía clasifica las operaciones como incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial para aquellas operaciones que presentan atrasos mayores a 30 días.

La Compañía evalúa periódicamente las siguientes señales de alerta y criterios para evaluar si las cuentas por cobrar presentan un incremento significativo de riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial (Etapa 2):

- Vinculación del prestatario en negocios ilícitos y de fraude.
- Deterioro de los colaterales (valor del terreno).
- Cambios macroeconómicos, normativos, sociales, tecnológicos y medioambientales significativamente adversos.

La Compañía monitorea la efectividad de los criterios utilizados para identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito mediante revisiones periódicas para confirmar que:

- Los criterios son capaces de identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito antes de que una exposición esté en incumplimiento;
- Los criterios no se alinean con “point in time” (PiT, por sus siglas en inglés) cuando un activo tiene más de 30 días vencido;
- El tiempo promedio entre la identificación de un incremento significativo en el riesgo de crédito y el incumplimiento sea razonable;
- La exposición por lo general no se transfiera directamente de la medición de la pérdida esperada de 12 meses a créditos deteriorados; y
- No existe una volatilidad injustificada en la asignación de la pérdida crediticia esperada entre la medición de la pérdida crediticia esperada a 12 meses y la pérdida crediticia esperada para toda la vida.

La transición de una operación de la Etapa 2 a la Etapa 1, y de la Etapa 3 a la Etapa 2, dependerá si cumplen o no los requisitos de asignación de clasificación anteriormente mencionados. Es decir, si la operación deja de cumplir los requisitos que fueron motivo de clasificación a la Etapa 2 o Etapa 3, la operación será reclasificada a la Etapa 1 o Etapa 2, respectivamente.

Información prospectiva -

Las pérdidas crediticias esperadas consideran información sobre el riesgo crediticio integral. Esta información sobre el riesgo crediticio integral debe incorporar no solo información sobre morosidad, sino también toda la información crediticia relevante, incluida la información macroeconómica con vistas al futuro.

Para cumplir con el requerimiento normativo se ha determinado que la metodología recoja los efectos antes mencionados dentro del resultado de la pérdida esperada.

El propósito de estimar pérdidas crediticias esperadas no es estimar el escenario más desfavorable, ni estimar el escenario más favorable. En su lugar, una estimación de las pérdidas crediticias esperadas reflejará siempre la posibilidad de que ocurra o no ocurra una pérdida crediticia, incluso si el resultado más probable es que no haya pérdida crediticia. Por lo tanto, se requiere la estimación de las pérdidas crediticias esperadas para reflejar un importe probable ponderado y no sesgado que se determina evaluando un rango de resultados posibles.

(ii) Evaluación del deterioro para la cartera de créditos -

Cuentas por cobrar resultantes de la venta de terrenos -

El riesgo de crédito de los clientes se gestiona exigiendo a los clientes el pago de anticipos antes de la transferencia de propiedad, la aplicación de tasas de interés por los pagos a cuotas (180 cuotas como máximo) y la retención de la propiedad legal del bien hasta la cancelación completa del mismo; por lo tanto, se elimina sustancialmente el riesgo de crédito en la Compañía en este sentido.

Instrumentos financieros y depósitos en efectivo -

El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras es gestionado por la tesorería de acuerdo con la política de la Compañía. La Compañía no tiene concentraciones significativas de riesgo crediticio. La inversión de los excedentes de fondos se realiza únicamente con contrapartes aprobadas (instituciones financieras de primer nivel con calidad crediticia A+ y A-), sin exceder el 35% del saldo de efectivo total en cada institución financiera.

La máxima exposición de la Compañía al riesgo de crédito de los componentes del estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 es el valor en libros de cada clase de instrumento financiero (efectivo y equivalente de efectivo y otras cuentas por cobrar). El valor razonable de estos saldos al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 se aproxima a su valor en libros.

(c) Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez es el riesgo que la Compañía evalúa más de cerca periódicamente (semanalmente) debido a las características del negocio, ya que la Compañía tiene una inversión importante en activos de larga duración.

La Gerencia de Finanzas de la Compañía supervisa las proyecciones de flujo de efectivo realizadas sobre sus requerimientos de liquidez de para asegurar que haya suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo suficiente margen en las líneas de crédito no usadas (Nota 13), de modo que la Compañía no incumpla con los límites de endeudamiento o con las garantías (covenants), de ser aplicable, sobre cualquier línea de crédito.

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda de la Compañía, cumplimiento de covenants, cumplimiento de los objetivos de ratios financieros del estado separado de situación financiera, entre otros.

Los excedentes de efectivo y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo son invertidos en cuentas corrientes que generan intereses y depósitos a plazo, escogiendo instrumentos con vencimiento apropiado y de suficiente liquidez.

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del estado separado de situación financiera y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

	Menos de 1 Año	Entre 2 y 5 años	Total
	S/000	S/000	S/000
Al 31 de diciembre de 2024			
Otros pasivos financieros (*)	81,191	54,237	135,428
Cuentas por pagar comerciales	11,514	-	11,514
Cuentas por pagar a relacionadas	-	132,747	132,747
Pasivo por arrendamiento (**)	1,283	4,278	5,561
Otras cuentas por pagar (***)	11,892	-	11,892
	105,880	191,262	297,142

	Menos de 1 Año	Entre 2 y 5 años	Total
	S/000	S/000	S/000
Al 31 de diciembre de 2023			
Otros pasivos financieros (*)	62,490	89,035	151,525
Cuentas por pagar comerciales	14,076	-	14,076
Cuentas por pagar a relacionadas	-	212,185	212,185
Pasivo por arrendamiento (**)	675	61	736
Otras cuentas por pagar (***)	10,056	-	10,056
	87,297	301,281	388,578

(*) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre de 2024 por S/7,575 miles (S/15,809 miles al 31 de diciembre de 2023).

(**) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre de 2024 por S/831 miles (S/13 miles al 31 de diciembre de 2023).

(***) No incluye pasivo por impuesto a las ganancias, anticipo de clientes y tributos por pagar por S/1,522 miles, S/282 miles y S/562 miles (Anticipo de clientes y tributos por pagar por S/590 miles, S/271 miles al 31 de diciembre de 2023).

3.2 Administración del riesgo de capital -

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

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

No se han realizado cambios en los objetivos, políticas y procesos para la administración del capital durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y de 2023.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el pasivo total (sin el pasivo por impuesto a las ganancias diferido y el ingreso diferido) menos el efectivo y equivalente de efectivo, entre el patrimonio neto.

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el ratio de apalancamiento se presenta líneas abajo manteniendo la política de la Compañía de conservarlo en un ratio menor de 1.5 veces.

Los ratios de apalancamiento del negocio de lotes residenciales al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, fueron como sigue:

	2024	2023
	S/000	S/000
Total pasivos (*)	291,102	373,617
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 6)	(35,136)	(8,267)
Deuda neta (A)	255,966	365,350
Total patrimonio (B)	2,236,870	2,206,609
Ratio de apalancamiento (A/B)	0.11	0.17

(*) La Compañía en sus pasivos financieros incluye todos los pasivos del estado separado de situación financiera, con excepción de ingresos diferidos y pasivo por impuesto a las ganancias diferido.

3.3 Estimación del valor razonable -

Para la clasificación del tipo de valorización utilizada por la Compañía para sus instrumentos financieros a valor razonable, se han establecido los siguientes niveles de medición.

Nivel 1: Medición basada en valores de cotización en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
Nivel 2: Medición basada en información sobre el activo o pasivo distinta a valores de cotización (Nivel 1) pero que puede ser confirmada, sea directa (por ejemplo, precios) o indirectamente (por ejemplo, provenientes de precios).
Nivel 3: Medición basada en información sobre el activo o pasivo que no proviene de fuentes que puedan ser confirmadas en el mercado (es decir, información no observable, generalmente basada en estimados y supuestos internos de la Compañía).

La siguiente tabla presenta los activos de la Compañía medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2024 y de 2023:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000
Activos				
Al 31 de diciembre de 2024				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	726	-	-	726
Propiedades de inversión	-	-	18,939	18,939
	726	-	18,939	19,665
Al 31 de diciembre de 2023				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,452	-	-	1,452
Propiedades de inversión	-	-	44,910	44,910
	1,452	-	44,910	46,362

No hubo transferencias entre niveles durante el año 2024 ni 2023.

El valor razonable de los instrumentos financieros transados en mercados activos se basa en los precios de cotización a la fecha del estado separado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están regularmente disponibles en bolsa, negociador, bróker, y representan transacciones reales y regulares de mercado sobre la base de libre competencia. La cotización usada para activos financieros mantenidos por la Compañía es el precio vigente ofrecido. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de los instrumentos financieros no transados en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información de mercado observable donde esta se encuentre disponible y confía lo menos posible en estimaciones específicas de la Compañía. Si todas las variables significativas requeridas para valorizar un instrumento financiero valor razonable son observables, el instrumento se clasifica como de nivel 2 y si fueran no observables, el instrumento se clasifica como de nivel 3.

La Compañía estima que los valores en libros de sus instrumentos financieros de corto plazo al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento en el corto plazo. El valor razonable de los otros pasivos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 se revelan en nota 13.

4 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

4.1 Estimados y criterios contables críticos -

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. En opinión de la Gerencia, las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año se presentan a continuación:

(i) Deterioro de inversiones -

La Compañía evalúa periódicamente si hay evidencia objetiva de que la inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos se han deteriorado, evaluando factores de mercado externos e internos como la situación patrimonial de las empresas subsidiarias en las cuales se tiene la inversión, sus activos generadores de renta y proyecciones financieras. Si éste es el caso, la Compañía determina el importe recuperable de la inversión para terminar si corresponde registrar una pérdida por deterioro del valor en libros de la inversión. Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, de acuerdo con la evaluación realizada por la Gerencia no se ha identificado evidencia de deterioro de las inversiones.

(ii) Valor razonable de propiedades de inversión -

La Compañía para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión contrata a expertos tasadores independientes, acreditados con reconocimiento local e internacional con cualidades y calificaciones para valorizar los tipos de inmuebles que tiene la Compañía. Asimismo, la Gerencia revisa dichas valuaciones y analiza las principales variaciones que se pudieran presentar a efectos de evaluar y disponer su apropiada presentación en los estados financieros separados. La metodología utilizada para realizar las valorizaciones corresponde a “Coste de Reposición”, la cual se basa en el estudio de mercado de los componentes físicos del inmueble, inspección ocular y toma de muestras fotográficas; además de aplicar factores o criterios de homologación para calcular el valor de mercado del inmueble.

(iii) Pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales -

Las provisiones por pérdidas esperadas de cuentas por cobrar comerciales se basan en supuestos sobre el riesgo de incumplimiento de los clientes y las tasas de pérdidas esperadas. Los supuestos de la Compañía se basen en información histórica y las condiciones actuales del mercado, así como estimaciones prospectivas al cierre del ejercicio. Los detalles de los supuestos claves utilizados y el resultado de la evaluación de la pérdida esperada se revelan en la Nota 3.1.b.i. y Nota 7(f).

(iv) Impuestos -

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Gerencia considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, pueden surgir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

Los impuestos a la ganancia diferidos activos y pasivos se calculan sobre la base de las diferencias temporales entre las bases tributarias de activos y pasivos y los respectivos montos en los estados financieros separados, usando las tasas tributarias que se aplican para cada año en el que la diferencia temporal se espera revertir.

El impuesto a la ganancia diferido activo es reconocido únicamente en la medida en que sea probable que existan ingresos imponibles futuros contra los que las diferencias temporales y pérdidas tributarias pueden ser utilizadas. La Gerencia efectúa estimaciones de la provisión para impuesto a la ganancia diferido activo. Esta provisión puede ser aumentada o disminuida si la Compañía determina que será más probable que la provisión necesite ajustes. Si no es probable que una posición tributaria sea finalmente realizada, no se registrará ningún beneficio tributario.

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, la exposición de la Compañía con relación a contingencias tributarias es remota.

4.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

a. Cambio de uso de propiedades de inversión (Nota 2.9)

Los terrenos adquiridos con el propósito de generar rendimientos de largo plazo con la apreciación de su valor y que a la fecha de su adquisición no se prevea su habilitación con el objeto de su venta en el futuro previsible, se clasifican como propiedades de inversión siguiendo los requerimientos de la NIC 40. Cuando la Gerencia establece su cambio de uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios.

b. Factor de ajuste de probabilidad de resolución de contratos (Nota 2.19(a))

Como se describe en la Nota 2.19(a), la política de la Compañía para determinar el factor de ajuste que refleja la probabilidad de resolución de contratos realiza un análisis del portafolio de créditos de los últimos 36 meses de contratos de ventas al crédito resueltos o en proceso de resolución. La Compañía considera que el inicio del periodo post pandemia durante el 2022, se dieron mejoras del entorno económico del país y la disminución de resolución de contratos, los cuales son factores relevantes que deben ser tomados en cuenta para determinar el factor de ajuste. Es por ello que, en el último trimestre del 2022 y el año 2023 al encontrarse en un contexto distinto, la Compañía ha aislado los períodos críticos de la pandemia COVID-19 del año 2020, utilizando los periodos más cercanos al 2022 desde el mes de noviembre de 2020, ya que los periodos COVID-19 del 2020 no reflejan el comportamiento actual del portafolio de los clientes de la Compañía. A partir del periodo 2024, al ya no presentarse esta situación atípica del periodo COVID-19, la Compañía ha tomado los 36 meses históricos sin realizar ajustes o aislamientos.

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

5.1 Instrumentos financieros por categoría -

A continuación, se presentan los activos y pasivos financieros del estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y de 2023.

		Al 31 de diciembre de 2024		
	Nota	Medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Medidos al costo amortizado	Total
		S/000	S/000	S/000
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo	6	-	35,136	35,136
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	-	336,867	336,867
Otras cuentas por cobrar (*)	8	-	1,550	1,550
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10	-	40,059	40,059
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		726	-	726
		726	413,612	414,338
Pasivos financieros				
Otros pasivos financieros	13	-	127,853	127,853
Pasivo por arrendamiento		-	4,730	4,730
Cuentas por pagar comerciales	14	-	11,514	11,514
Otras cuentas por pagar (**)	15	-	11,892	11,892
Otras cuentas por pagar a relacionadas	10	-	132,747	132,747
		-	288,736	288,736

(*) No incluyen saldos a favor de impuestos, proyectos de obras por impuestos ni anticipos a proveedores.
(**) No incluyen impuestos por pagar, tributos por pagar ni anticipos de clientes.

		Al 31 de diciembre de 2023		
	Nota	Medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Medidos al costo amortizado	Total
		S/000	S/000	S/000
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo	6	-	8,267	8,267
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	-	397,283	397,283
Otras cuentas por cobrar (*)	8	-	2,795	2,795
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10	-	38,068	38,068
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		1,452	-	1,452
		1,452	446,413	447,865
Pasivos financieros				
Otros pasivos financieros	13	-	135,716	135,716
Pasivo por arrendamiento		-	723	723
Cuentas por pagar comerciales	14	-	14,076	14,076
Otras cuentas por pagar (**)	15	-	10,056	10,056
Otras cuentas por pagar a relacionadas	10	-	212,185	212,185
		-	372,756	372,756

(*) No incluyen saldos a favor de impuestos, proyectos de obras por impuestos ni anticipos a proveedores.
(**) No incluyen impuestos por pagar, tributos por pagar ni anticipos de clientes.

5.2 Calidad crediticia de los activos financieros -

La calidad crediticia de los activos financieros que no estén vencidos ni deteriorados puede ser evaluada al referenciarla a las clasificaciones externas de riesgo (si están disponibles) o sobre la base de información histórica sobre los índices de incumplimiento de sus contrapartes.

La calidad crediticia de los activos financieros se presenta de la siguiente manera:

	2024 S/000	2023 S/000
Efectivo y equivalente de efectivo (*)		
A+	34,196	8,033
A	935	229
	35,131	8,262

(*) La diferencia del saldo total de “efectivo y equivalente de efectivo” de la Nota 6 corresponde al saldo de fondos fijos.

	2024 S/000	2023 S/000
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		
P1-	726	1,452

Las clasificaciones en el cuadro anterior de “A+ y A” representan las calificaciones crediticias altas. Para las entidades financieras, fondos de inversión y entidades privadas, las clasificaciones se derivan de las agencias calificadoras de riesgo autorizados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Dividendos recibidos -

Con fecha 28 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas de Universal Textil S.A.C. acordó distribuir dividendos en efectivo de periodos anteriores. En ese sentido, el 18 de junio de 2024 se realizó la transferencia en favor de la Compañía por un total de S/1,017 miles. Al 31 de diciembre de 2024, no se mantiene cuentas por cobrar por este concepto.

Rescate de aportes de capital -

Con fecha 27 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas de Universal Textil S.A.C. acordó devolver aportes de capital en efectivo. En ese sentido, el 26 de septiembre de 2024 se realizó la transferencia en favor de la Compañía por un total de S/726 miles.

Con fecha 19 de septiembre de 2023, la Junta General de Accionistas de Universal Textil S.A.C. acordó devolver aportes de capital en efectivo. En ese sentido, el 26 de diciembre de 2023 se realizó la transferencia en favor de la Compañía por un total de S/1,307 miles.

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Este rubro comprende:

	2024 S/000	2023 S/000
Cuentas corrientes	35,131	8,262
Fondo fijo	5	5
	35,136	8,267

La Compañía mantiene cuentas corrientes en diversas entidades financieras locales de primer nivel, las cuales están denominadas en soles y dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2024, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/34,856 miles y US$73 miles en moneda extranjera (S/8,017 miles y US$66 miles al 31 de diciembre de 2023). El saldo de las cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 se encuentra representado principalmente por el dinero obtenido de la recaudación de las cobranzas de la Compañía.

Durante el 2024, la Compañía mantuvo depósitos a plazo en moneda nacional con vencimientos de 26 días y 90 días, respectivamente en entidades financieras locales. Al 31 de diciembre de 2024, los depósitos a plazo generaron ganancias por S/74 miles (S/1,631 miles al 31 de diciembre de 2023) (Nota 21(a)).

7 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO

Este rubro comprende:

	2024 S/000	2023 S/000
Cuentas por cobrar por ventas de lotes residenciales (a)	344,237	409,611
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b)	89	88
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 10(b)	5,409	6,791
Cálculo de ingresos de lotes urbanos según NIIF 15	(8,440)	(11,300)
	341,295	405,190
Menos -		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar (c) y (d)	(4,428)	(7,907)
	336,867	397,283
Por plazo -		
Porción corriente	79,795	79,296
Porción no corriente	257,072	317,987
	336,867	397,283

(a) Corresponden a ventas de lotes residenciales que son financiados directamente por la Compañía en moneda nacional y moneda extranjera hasta en 15 años, desde la fecha de suscripción del contrato de venta; generándose un interés a tasa efectiva anual entre 23.5% y 25%.

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, la Compañía ha reconocido S/52,540 miles y S/62,429 miles de ingresos por intereses provenientes de las ventas a plazo que se presentan dentro del rubro “Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales” del estado separado de resultados. Por las ventas a plazo, la Compañía mantiene la reserva de propiedad de los lotes como garantía hasta la cancelación total.

(b) Corresponde a cuentas por cobrar por el arrendamiento de bienes inmuebles de la Compañía a terceros de años anteriores las cuales están sustancialmente deterioradas. Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, la Compañía no realiza la actividad de arrendamiento de inmuebles a terceros.

(c) El riesgo de crédito de cliente es gestionado de acuerdo con la política y procedimientos establecidos por la Compañía. El saldo por cobrar a los clientes es monitoreado regularmente.

(d) El movimiento de la estimación por la pérdida esperada de las cuentas por cobrar comerciales es el siguiente:

	2024	2023
	S/000	S/000
Saldo inicial	7,907	8,817
Pérdida esperada de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, Nota 19(a)	8	-
Recupero de pérdida esperada de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, Nota 20(a)	(3,487)	(511)
Castigos	-	(361)
Otros	-	(38)
Saldo final	4,428	7,907

Durante el 2024, la Compañía generó recuperos de pérdida esperada de cuentas por cobrar por S/3,487 miles por lotes residenciales debido a la recuperación de cuentas con retraso producto de la reactivación económica.

(e) La exposición al riesgo crediticio de las cuentas por cobrar comerciales de la Compañía por arrendamiento, sobre las cuales la Compañía ha aplicado el método simplificado, es como sigue:

	Cuentas por Cobrar Comerciales	Pérdida esperada de crédito	Neto
	S/000	S/000	S/000
Al 31 de diciembre de 2024			
Vencidas -			
De 1 a 180 días	-	-	-
Mayores a 180 días	88	88	-
	88	88	-
Al 31 de diciembre de 2023			
Vencidas -			
De 1 a 180 días	-	-	-
Mayores a 180 días	88	88	-
	88	88	-

(f) El análisis de los cambios de la correspondiente pérdida esperada de las cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, bajo el enfoque general, se presenta a continuación:

(f.1) Importe bruto en libros de los instrumentos de deuda medidos al costo amortizado:

	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000
Año 2024				
Saldo al inicio del año	283,524	73,339	42,781	399,644
Nuevos activos originados	39,513	5,353	1,300	46,166
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(71,331)	(11,733)	(570)	(83,634)
Transferencias a la Etapa 1	27,192	(23,091)	(4,101)	-
Transferencias a la Etapa 2	(34,810)	39,516	(4,706)	-
Transferencias a la Etapa 3	(6,047)	(6,514)	12,561	-
Castigos	(15,489)	(9,190)	(16,142)	(40,821)
Saldo al final del año (*)	222,552	67,680	31,123	321,355
Año 2023				
Saldo al inicio del año	339,960	83,384	36,796	460,140
Nuevos activos originados	72,160	5,684	1,547	79,391
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(80,624)	(12,753)	(2,625)	(96,002)
Transferencias a la Etapa 1	25,599	(23,170)	(2,429)	-
Transferencias a la Etapa 2	(41,379)	43,801	(2,422)	-
Transferencias a la Etapa 3	(12,587)	(11,148)	23,735	-
Castigos	(19,605)	(12,459)	(11,821)	(43,885)
Saldo al final del año (*)	283,524	73,339	42,781	399,644

(*) El saldo de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales para el análisis de la pérdida esperada al 2024, no incluye el saldo por cobrar de los macrolotes, venta de lotes con financiamientos especiales y otros saldos por cobrar comerciales deteriorados por S/22,110 miles y S/772 miles, respectivamente (S/9,186 miles y S/781 miles, respectivamente al 31 de diciembre de 2023).

(f.2) Movimiento de la estimación por la pérdida esperada de los instrumentos de deuda medidos al costo amortizado -

	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000
Año 2024				
Saldo al inicio del año	1,040	755	5,245	7,040
Nuevos activos originados	86	37	94	217
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(91)	(10)	(212)	(313)
Transferencias a la Etapa 1	720	(241)	(479)	-
Transferencias a la Etapa 2	(129)	695	(566)	-
Transferencias a la Etapa 3	(29)	(68)	97	30
Castigos	(56)	(103)	(1,785)	(1,991)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	(1,019)	(644)	230	(1,433)
Saldo al final del año (*)	522	421	2,624	3,567
Año 2023				
Saldo al inicio del año	1,227	828	5,494	7,549
Nuevos activos originados	242	59	154	455
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(127)	(22)	(197)	(346)
Transferencias a la Etapa 1	583	(222)	(361)	-
Transferencias a la Etapa 2	(148)	541	(393)	-
Transferencias a la Etapa 3	(45)	(112)	157	-
Castigos	(70)	(140)	(1,646)	(1,856)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	(622)	(177)	2,037	1,238
Saldo al final del año (*)	1,040	755	5,245	7,040

(*) El saldo de la pérdida esperada de cuentas por cobrar para el 2024, no incluye el deterioro de cuentas por cobrar antiguas por ciertos lotes vendidos y arrendamientos por S/859 miles (S/868 miles al 31 de diciembre de 2023).

(g) El vencimiento de las cuentas por cobrar comerciales no corrientes se compone de la siguiente manera:

	2024	2023
	S/000	S/000
Más de un año	79,834	53,238
Entre tres y cinco años	107,320	123,859
Más de cinco años	69,918	140,890
	257,072	317,987

8 OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

Este rubro comprende:

	2024 S/000	2023 S/000
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (a)	6,946	8,422
Contribución reembolsable por habilitación urbana (b)	5,043	5,043
Proyecto de obras por impuestos (c)	1,843	1,843
Reclamo de impuestos	622	595
Préstamos por cobrar al personal	122	122
Préstamos por cobrar	18	51
Saldo a favor del impuesto a las ganancias	-	10,659
Otros	305	1,556
	14,899	28,291
Menos		
Estimación por pérdida esperada de otras cuentas por cobrar (d)	(3,938)	(3,938)
	10,961	24,353
Por plazo -		
Parte corriente	9,118	22,510
Parte no corriente	1,843	1,843
	10,961	24,353

(a) Corresponde principalmente al saldo a favor del Impuesto general a las ventas de lotes residenciales. El saldo del impuesto general a las ventas será aplicado contra el Impuesto por pagar que se genere por las facturas de ventas gravadas.

(b) Con fecha 23 de octubre de 2017, el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - Osinergmin falló a favor de la Compañía respecto al reclamo presentado a una entidad del sector eléctrico, por la devolución de las contribuciones reembolsables correspondientes a la ejecución de las obras “Subsistema de distribución primario, secundario e instalaciones de alumbrado público construidos a favor de cinco urbanizaciones desarrolladas por la Compañía ubicadas en el distrito de Carabayllo”. Durante el 2023, la Compañía ha reconocido en resultados el extorno de llevarlo a valor presente por S/309 miles, ver Nota 21(a). La Gerencia tiene la expectativa de cobro finales del 2025.

(c) Corresponde a obras por impuestos del proyecto de mejoramiento del servicio de educación inicial y primaria en dos centros educativos en la ciudad de Huancayo, por el cual el Gobierno Regional de Junín ha firmado un convenio con la Compañía. Este mejoramiento del servicio incluye la construcción y remodelación de la infraestructura. El saldo de S/1,843 miles se esperan aplicar cuando se culmine el proceso de ineficacia de Título Valor, que permitirá la recuperación de documentación extraviada. A la fecha, se encuentra pendiente que el Juzgado notifique la Resolución mediante la cual ordene el archivo del expediente.

(d) El movimiento de la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas por cobrar corresponde a la contribución reembolsable por habilitación urbana, cuyo movimiento es el siguiente:

	2024 S/000	2023 S/000
Saldo inicial	(3,938)	(4,247)
Cambio en la estimación del valor presente (Nota 21(a))	-	309
Saldo final	(3,938)	(3,938)

En opinión de la Gerencia de la Compañía, la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a dicha fecha.

9 INVENTARIOS, NETO

Este rubro comprende:

	2024 S/000	2023 S/000
Lotes de terrenos con habilitación urbana (a)	12,634	24,324
Macrolotes no entregados (b)	-	7,792
Otros terrenos	3,986	4,740
	16,620	36,856

(a) Corresponde a los lotes residenciales con habilitación urbana que están disponibles para su venta. El periodo de culminación de la habilitación urbana es aproximadamente dos años y medio desde la fecha de adquisición. Estos terrenos se encuentran ubicados en:

	2024 S/000	2023 S/000
Lima	7,449	21,938
Ica	1,295	574
Huancayo	1,193	91
Trujillo	1,142	519
Piura	1,122	1,065
Chiclayo	304	75
Tacna	129	62
	12,634	24,324

(b) Corresponde al macrolote denominado Bello Horizonte, ubicado en Tabaya, Arequipa, cuyo contrato de compra-venta fue suscrito el 28 de noviembre de 2023 y luego fue entregado al nuevo dueño en febrero de 2024. La Compañía ha reconocido un ingresos por venta por S/12,184 miles y un costo asociado por S/7,792 miles en el estado separado de resultados de 2024.

(c) Durante el 2024, la Compañía ha reconocido ingresos por venta de lotes por S/72,357 miles (S/102,254 miles en el 2023), que se presentan en el estado separado de resultados. Asimismo, en el 2024, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales por S/36,254 miles (S/45,116 miles en el 2023).

En adición al ingreso por el macrolote Bello Horizonte indicado en la nota 9 (b), la Compañía ha reconocido un ingreso por venta del macrolote denominado Olguín por S/18,943 miles y un costo asociado por S/18,662 miles. Por consiguiente, el total del ingreso reconocido por venta de macrolotes en el periodo 2024 asciende a S/31,127 miles y el total del costo por macrolotes asciende S/26,454 miles.

(d) En opinión de la Gerencia de la Compañía, no es necesario reconocer ninguna estimación por desvalorización en el valor de los inventarios al 31 de diciembre de 2024 y de 2023

10 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

(a) Las transacciones con partes relacionadas registradas en el estado separado de resultados integrales son como sigue:

	2024	2023
	S/000	S/000
Ingresos:		
Intereses por préstamos a partes relacionadas, Nota 21(a)		
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	2,532	7,767
Centenario Hoteles S.A.C.	199	188
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	-	67
Subtotal	2,731	8,022
Asesoramiento administrativo, Nota 18		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	16,829	13,609
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	6,851	5,560
Multimercados Zonales S.A.C.	6,435	5,630
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	3,860	3,424
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C.	1,194	915
Centro Empresarial El Derby S.A.	600	662
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C.	456	820
Inversiones Real Once S.A.	124	123
Inmobiliaria San Silvestre S.A.C.	118	108
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C.	12	21
Interamerica de Comercio S.A.	10	17
Subtotal	36,489	30,889
Comisión de ventas, Nota 18		
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	-	750
Subtotal	-	750
Dividendos de asociadas y subsidiarias:		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	15,000	33,885
Enotria S.A.C.	-	3,571
Subtotal	15,000	37,456
Gastos:		
Intereses por préstamos de partes relacionadas, Nota 21(b) -		
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	(9,687)	(13,809)
Multimercados Zonales S.A.C	(3,163)	(5,033)
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	(7)	(673)
Interamerica de Comercio S.A.C	(60)	(60)
Subtotal	(12,917)	(19,575)
Servicio de gestión de activos, Nota 19(b) -		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	(3,911)	(3,816)
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	(104)	-
Subtotal	(4,015)	(3,816)
Alquileres de inmuebles, incluyendo amortización de derecho de uso -		
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	(1,192)	(1,156)
Limpieza, mantenimiento de inmuebles en condominio		
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C	227	210

(b) Los saldos de cuentas por cobrar y por pagar comerciales a partes relacionadas comprenden:

	2024		2023	
	Por cobrar	Por pagar	Por cobrar	Por pagar
	S/000	S/000	S/000	S/000
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales, (Nota 7 y 14) Subsidiarias -				
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (b.4)	931	-	2,940	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. (b.5)	538	-	1,700	-
Multimercados Zonales S.A.C (b.1)	782	-	595	-
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (b.2)	1,510	-	533	-
Patrimonio en fidecomiso San Isidro (b.3)	791	-	448	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	208	-	105	-
Inversiones Nueva Metropoli S.A.C.	159	-	97	-
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C.	78	-	96	-
Inmobiliaria San Silvestre S.A.C.	14	-	11	-
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C.	1	-	2	-
Interamerica de Comercio S.A.C.	1	-	1	-
	5,013	-	6,528	-
Asociadas -				
Paz Centenario S.A.	-	11	-	11
Inversiones Real Once S.A.	396	-	263	-
	396	11	263	11
	5,409	11	6,791	11

(b.1) Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, las cuentas por cobrar a Multimercados Zonales S.A. corresponden a servicios de asesoramiento administrativo.

(b.2) Las cuentas por cobrar comerciales a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. corresponden a servicios de asesoramiento administrativo.

(b.3) Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, las cuentas por cobrar corresponden a reembolsos de arbitrios e impuestos prediales.

(b.4) Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, las cuentas por cobrar a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. corresponden principalmente a servicios de gestión de activos.

(b.5) Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, las cuentas por cobrar comerciales a Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. corresponden principalmente a servicios de asesoramiento administrativo y recuperación de gastos.

(c) Los saldos de otras cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas (préstamos) se muestran a continuación:

	2024		2023	
	Por cobrar	Por pagar	Por cobrar	Por pagar
	S/000	S/000	S/000	S/000
Subsidiarias -				
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (c.1)	35,871	-	34,189	-
Centenario Hoteles S.A.C. (c.2)	3,966	-	3,713	-
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C.	158	-	158	-
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	64	-	8	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. (c.3)	-	111,206	-	159,825
Multimercados Zonales S.A.C. (c.4)	-	20,653	-	51,453
Interamérica de Comercio S.A.C. (c.5)	-	888	-	907
	40,059	132,747	38,068	212,185

	2024		2023	
	Por cobrar	Por pagar	Por cobrar	Por pagar
	S/000	S/000	S/000	S/000
Por plazo -				
Corriente	64	-	8	-
No corriente	39,995	132,747	38,060	212,185
	40,059	132,747	38,068	212,185

(c.1) Al 31 de diciembre de 2024, corresponde a cinco préstamos otorgados a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., los cuales generan intereses a una tasa efectiva anual promedio de 7.02% en dólares y 6.26% en soles, cuyo saldo asciende a US$6,770 miles y S/8,800 miles. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US$341 miles y en S/264 miles.

Al 31 de diciembre de 2023, corresponde a cinco préstamos otorgados a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., los cuales generan intereses a una tasa efectiva anual promedio de 7.46% en dólares y 9.88% en soles, cuyo saldo asciende a US$8,550 miles y S/1,000 miles. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US$388 miles y en soles por S/3 miles.

El saldo de estos préstamos se pagará en el largo plazo, cuyo vencimiento será a diciembre del 2027.

(c.2) Al 31 de diciembre de 2024, corresponde a tres préstamos otorgados a Centenario Hoteles S.A.C., los cuales generan intereses a una tasa efectiva anual promedio de 7.02% en dólares y 5.79% en soles, cuyo saldo asciende a US$735 miles y S/50 miles. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US$249 miles y en S/19 miles.

Al 31 de diciembre de 2023, corresponde a cinco préstamos otorgados a Centenario Hoteles S.A.C., los cuales generan intereses a una tasa efectiva anual promedio de 6.74% en dólares y 8.98% en soles, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2023 asciende a S/50 miles y US$735 miles. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US$189 miles y en soles por S/15 miles.

El saldo de estos préstamos se pagará en el largo plazo, cuyo vencimiento será el 31 de diciembre del 2027.

(c.3) Al 31 de diciembre de 2024, corresponde a un préstamo obtenido de Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. cuyo saldo es de US$29,400 miles el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 6.85%en dólares. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US$98 miles.

Al 31 de diciembre de 2023, corresponde a un préstamo obtenido de Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. cuyo saldo es de US$42,920 miles el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 6.74%en dólares. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US$124 miles.

(c.4) Corresponde al saldo de un préstamo obtenido de Multimercado Zonales S.A.C., el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 6.35%, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2024 asciende a S/20,590 miles. Al 31 de diciembre de 2024, los intereses devengados acumulados ascienden a S/63 miles. Su vencimiento es el 31 de diciembre del 2027.

Al 31 de diciembre de 2023, corresponde a un préstamo obtenido de Multimercado Zonales S.A.C. cuyo saldo es de US$20,590 miles el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 6.35% en dólares. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US$63 miles.

Las operaciones con partes relacionadas se hacen en condiciones de mercado equivalentes a aquellas aplicadas a transacciones entre partes independientes. Los saldos pendientes no mantienen garantías y devengan intereses. No se ha recibido u otorgado garantías a ninguna parte relacionada por los saldos por cobrar y por pagar.

(c.5) Al 31 de diciembre de 2024, corresponde a un préstamo obtenido de Interamerica de Comercio S.A.C. cuyo saldo es de US$228 miles el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 7.02% en dólares. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US$8 miles.

Al 31 de diciembre de 2023, corresponde a un préstamo obtenido de Interamerica de Comercio S.A.C. cuyo saldo es de US$234 miles el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 6.74% en dólares. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US$10 miles y en S/19 miles.

(d) El movimiento de los préstamos por cobrar es como sigue:

	2024 S/000	2023 S/000
Saldo inicial	38,068	82,462
Nuevos préstamos	8,800	76,440
Amortizaciones	(7,181)	(17,187)
Capitalización de préstamos (Nota 11(d))	-	(109,392)
Intereses devengados	2,731	8,022
Cobro de intereses	(2,415)	(1,035)
Otros	56	(1,242)
Saldo final	40,059	38,068

(e) El movimiento de los préstamos por pagar es como sigue:

	2024 S/000	2023 S/000
Saldo inicial	212,185	293,842
Nuevos préstamos	9,000	72,782
Amortizaciones	(87,422)	(153,087)
Intereses devengados, Nota 21(b)	12,917	19,575
Pago de intereses	(13,933)	(20,668)
Transferencias	-	(259)
Saldo final	132,747	212,185

(f) Durante el año 2024 y 2023, la Compañía tuvo gastos por remuneraciones al personal clave que corresponden a las dietas de los Directores por un importe ascendente a S/1,304 miles y S/1,416 miles, respectivamente. La Gerencia ha definido como personal clave de la Compañía únicamente al Directorio, Nota 19(c).

11 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADA

Este rubro comprende:

	2024	2023
	S/000	S/000
Subsidiarias	2,190,487	2,190,487
Asociada	11,571	11,571
	2,202,058	2,202,058

El detalle de las inversiones en subsidiarias y asociada comprende:

	Participación		Valor en libros	
	2024	2023	2024	2023
	%	%	S/000	S/000
Subsidiarias -				
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (a)	99.99	99.99	1,332,699	1,332,699
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (b)	99.99	99.99	857,788	857,788
			2,190,487	2,190,487
Asociada -				
Enotria S.A.C. (c)	48.00	48.00	11,571	11,571
			2,202,058	2,202,058

(a) Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. es la actual matriz de Multimercados Zonales", Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C., Interamérica de Comercio S.A., Centenario Hoteles S.A., Inversiones Nueva Metrópoli S.A., Centro Empresarial El Derby S.A. y, como negocio conjunto a Inversiones Real Once S.A. Este grupo de empresas se dedican al arrendamiento de oficinas, locales comerciales y estacionamientos, así como también a la prestación de otros servicios menores tales como: seguridad, limpieza, energía eléctrica y agua, entre otros. Estas entidades realizan sus actividades en el territorio peruano.

(b) Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. tiene como subsidiaria a Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. y como negocio conjunto a Paz Centenario S.A., y tienen como actividad la gestión inmobiliaria. Estas entidades realizan sus actividades en el territorio peruano.

(c) La actividad económica de Enotria S.A. es de imprenta en general, para ello cuenta con equipos de impresión offset para formas continuas, impresiones comerciales en papeles especiales, cheques y especies valoradas de todo tipo; asimismo ofrece equipamiento para soluciones personalizadas y unidades para despacho directo a clientes. Esta entidad realiza sus actividades en el territorio peruano.

(d) El movimiento de las inversiones es como sigue:

	2024	2023
	S/000	S/000
Saldo inicial	2,202,058	2,092,666
Capitalización de cuentas por cobrar (e)	-	109,392
Saldo final	2,202,058	2,202,058

(e) Mediante Junta General de Accionistas de fecha 10 de agosto de 2023 se aprobó la capitalización de una acreencia que mantenía la Compañía con su empresa subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. por S/77,712 miles y US$8,565 miles.

(f) Mediante Junta General de Accionistas de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. fecha 14 de junio de 2024 se aprobó la distribución de dividendos en efectivo por S/15,000 miles. En la misma se efectuó la transferencia bancaria en favor de la Compañía.

Mediante Junta General de Accionistas de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. de fecha 20 de enero de 2023 y 16 de junio de 2023 se aprobó la distribución de dividendos en efectivo por S/20,000 miles y US$3,800 miles (equivalente a S/13,885 miles), respectivamente. Asimismo, mediante Junta General de Accionistas de Enotria S.A. de fecha 12 de junio de 2023, 25 de julio de 2023 y 20 de diciembre de 2023 se aprobó la distribución de dividendos en efectivo por S/887 miles, S/887 miles y S/1,797 miles, respectivamente.

Asimismo, con fecha de 25 de enero de 2023 se realizó el cobro de dividendos de asociada pendiente de cobro por S/1,917 miles.

12 PROPIEDADES DE INVERSION

Este rubro comprende:

	2024 S/000	2023 S/000
Banco de tierras (a)	18,801	37,130
Urbanizaciones (b)	138	7,780
	18,939	44,910

(a) Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, comprende terrenos mantenidos para apreciación de su valor en el largo plazo y no para la venta en el corto plazo.

En el mes de diciembre del 2024 se transfirió el terreno Sublote 1 del lote acumulado N°112 y 113, manzana H, Urbanización Lotización Semirústica “Los Granados”, distrito de Santiago de Surco.

(b) Corresponden a lotes (urbanos y macrolotes) adquiridos por la Compañía para realizar urbanizaciones y que se destinarán a la venta en el largo plazo cuando se determinen expectativas de una recuperabilidad futura económicamente conveniente mediante su apreciación. Estos proyectos aún no están en desarrollo y están ubicados, principalmente, en la ciudad de Lima. El proyecto más importante es Santa María.

(c) El movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

	2024 S/000	2023 S/000
Saldo inicial	44,910	72,548
Cambios en el valor razonable (d)	(7,309)	(19,846)
Transferencia de macrolotes a inventario	(18,662)	(7,792)
Saldo final	18,939	44,910

(d) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el valor razonable ha sido determinado teniendo en consideración la tasación comercial y el estudio de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, lo cual permite estimar un valor por metro cuadrado de cada uno. La metodología utilizada para realizar las valorizaciones corresponde a “Coste de Reposición”, la cual se basa en el estudio de mercado de los componentes físicos del inmueble, investigación de terrenos comparables, inspección ocular y toma de muestras fotográficas; además de aplicar factores o criterios de homologación para calcular el valor de mercado del inmueble.

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado de acuerdo con los valores de mercado y en concordancia con las Normas Internacionales de Valuación, la cual se prepara sobre una base agregada y desapalancada, para lo cual se ha utilizado el conocimiento del mercado y juicio profesional, y no solo se basa en transacciones históricas comparables.

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Compañía contrata a expertos tasadores independientes, acreditados con reconocimiento local e internacional con calidades y calificaciones para valorizar los tipos de inmuebles que tiene la Compañía. Asimismo, la Gerencia revisa dichas valuaciones y analiza las principales variaciones que se pudieran presentar a efectos de evaluar y disponer su apropiada presentación en los estados financieros separados.

La variación en el valor razonable por segmentos es la siguiente:

	2024 S/000	2023 S/000
Nota 23 -		
Banco de tierras	333	(19,281)
Lotes y macrolotes	(7,642)	(565)
	(7,309)	(19,846)

(e) La siguiente tabla presenta la sensibilidad después de impuestos de los valores razonables ante cambios en los supuestos más significativos en la valorización de las propiedades de inversión, manteniendo las demás variables constantes:

	% de variación	2024 S/000	2023 S/000
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para			
Apreciación (base)			
Incremento	5%	947	2,246
Disminución	-5%	(947)	(2,246)

El valor de mercado de las propiedades de inversión sólo puede ser confirmado cuando éstas sean vendidas. La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión se realiza de acuerdo con principios aceptados y sobre la base de diversos supuestos. El rango de valor que podría variar está dentro de lo esperado en estos casos, y es usado en la valuación de propiedades de inversión y debería verse como un indicador de la variabilidad que existe en la determinación de tales supuestos y cálculos.

(f) La Compañía mantiene pólizas de seguro sobre sus principales propiedades de inversión, las políticas de seguros son consistentes con la práctica internacional de la industria.

13 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Este rubro comprende:

	Total		Corriente		No corriente	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Préstamos bancarios (a)	82,548	111,698	30,046	29,903	52,502	81,795
Pagarés (b)	45,305	24,018	45,305	24,018	-	-
	127,853	135,716	75,351	53,921	52,502	81,795

(a.1.) Préstamos bancarios -

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantiene un préstamo sindicado por US$10,120 miles a una tasa SOFR a 90 días más 2.76161% y por S/14,682 miles a una tasa fija de 7.45% con vencimiento a junio 2026, los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre de 2024 ascendieron a US$28 miles y en S/71 miles (US$13,800 y S/20,020 miles, respectivamente y los intereses devengados acumulados ascendieron a US$41 miles y en S/92 miles al 31 de diciembre de 2023). Este préstamo sindicado es liderado por el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. en asociación con el Banco Internacional del Perú S.A.A. y el Banco Itaú, que fue destinado para reestructuración de deuda.

El contrato del préstamo sindicado estipula cuatro covenants; los covenants se determinan en función a los estados financieros consolidados.

Los ratios que debe cumplir el Grupo, a nivel de cifras consolidadas, son los siguientes:

- El ratio de apalancamiento, medido como la deuda financiera total menos el efectivo o equivalente de efectivo, entre el EBITDA ajustado (*) de los últimos cuatro trimestres, no debe ser mayor que 5.50 veces a diciembre 2024.

- El ratio de endeudamiento, medido como la división entre el pasivo total menos el pasivo por impuesto a las ganancias diferido, y el patrimonio neto consolidado, no debe ser mayor a 1.5 veces en cualquier momento.

- El ratio de cobertura de interés, medido como la división entre el EBITDA ajustado y gastos financieros consolidados, no debe ser menor a 1.95 veces en cualquier momento.

- El ratio de cobertura de servicio de deuda, medido como la división entre el EBITDA ajustado más el efectivo o equivalente de efectivo menos los dividendos pagados; y la parte corriente de la deuda a largo plazo más los gastos financieros netos para cualquier año fiscal, debe ser mayor a 1.25 veces a diciembre 2024. Este es el único ratio que se mide al cierre de cada año (sólo una vez).

Asimismo, el préstamo sindicado incluye un ratio de cobertura de activos que debe ser mayor o igual a 1.3 veces al saldo de la deuda del préstamo sindicado (valor comercial de los activos sobre el saldo de deuda).

(*) El EBITDA ajustado consolidado es aquel medido como la utilidad operativa más depreciación y amortización más dividendos recibidos, menos el cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión y más la revaluación del costo de venta según las Normas Internacionales de Información Financiera.

La Gerencia del Grupo confirma que al 31 de diciembre de 2024 se encuentra en cumplimiento de sus ratios financieros y obligaciones.

(a.2.) Adicionalmente, la Compañía al 31 de diciembre de 2024 mantiene vigente un préstamo de mediano plazo con bancos locales por S/29,744 miles a una tasa fija de 7.07% con vencimiento en junio del 2026 (al 31 de diciembre de 2023 la Compañía mantenía dos préstamos de mediano plazo con bancos locales por S/40,560 miles a una tasa fija de 7.07% con vencimiento en junio del 2026).

La Gerencia del Grupo confirma que al 31 de diciembre de 2024 se encuentra en cumplimiento de sus ratios financieros y obligaciones.

(b) Pagarés -

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantiene dos pagarés por S/44,500 miles con el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. con plazo de contratación de un año y tasa en condiciones de mercado. Este tipo de instrumentos no utiliza garantías y se contrató para cubrir necesidades temporales de liquidez.

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía mantiene un pagaré por S/23,000 miles con el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. con plazo de contratación de un año y tasa en condiciones de mercado.

(c) Movimiento de los otros pasivos financieros:

	Préstamos bancarios	**Pagarés**	**Total**
	S/000	**S/000**	**S/000**
Saldo al 1 de enero 2023	143,258	23,912	167,170
Nuevos préstamos	-	23,000	23,000
Amortizaciones	(31,530)	(23,000)	(54,530)
Interés devengado (e)	9,670	2,086	11,756
Interés pagado	(9,699)	(1,981)	(11,680)
Saldo al 31 de diciembre 2023	111,699	24,017	135,716
Saldo al 1 de enero 2024	111,699	24,017	135,716
Nuevos préstamos	-	44,500	44,500
Amortizaciones	(29,083)	(23,000)	(52,083)
Interés devengado (e)	7,582	1,932	9,514
Interés pagado	(7,650)	(2,144)	(9,794)
Saldo al 31 de diciembre 2024	82,548	45,305	127,853

(d) El valor en libros y el valor razonable de los “Otros pasivos financieros” es como sigue:

	Valor en libros		**Valor razonable**	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
	S/000	**S/000**	**S/000**	**S/000**
Préstamos bancarios	82,548	111,698	83,006	111,155
Pagarés	45,305	24,018	45,305	24,017
	127,853	135,716	128,311	135,172

Al 31 de diciembre de 2024, los valores razonables se basan en flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés promedio de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP de 6.15% en moneda nacional y 7.13% en moneda extranjera (7.95% en moneda nacional y 7.53% en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2023) y se encuentran en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Los valores razonables de los otros pasivos financieros se aproximan a sus valores en libros dado que la Compañía mantiene relaciones con diversas entidades financieras en Perú y en el extranjero para evitar la concentración de obligaciones y mantiene diversas tasas de interés, principalmente, tasas de interés fijas, que están a valor de mercado.

(e) Al 31 de diciembre 2024, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/9,514 miles (S/11,756 miles al 31 de diciembre de 2023) que se presentan en el rubro “Gastos financieros” del estado separado de resultados, ver Nota 21(b).

(f) La Compañía cuenta con líneas de crédito de corto plazo aprobadas con los principales bancos en Perú. Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía tiene aproximadamente US$44 millones de líneas de crédito de corto plazo (US$76 millones al 31 de diciembre de 2023).

Con excepción de lo revelado en la nota 13(a), en opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, la Gerencia de la Compañía considera que cumple con todas las obligaciones y cláusulas restrictivas derivadas de los financiamientos recibidos.

14 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2024, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/9,647 miles y US$496 miles (S/10,681 miles y US$900 al 31 de diciembre de 2023) y corresponden principalmente a:

- Obligaciones corrientes con contratistas para el desarrollo de habilitaciones urbanas y otros servicios profesionales por S/11,503 miles (S/14,065 al 31 de diciembre de 2023).
- Obligaciones con relacionadas por S/11 miles (S/11 miles al 31 de diciembre de 2023), ver Nota 10(b).

Las cuentas por pagar comerciales están denominadas en soles y dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no devengan intereses. La Compañía no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

15 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Este rubro comprende:

	2024	2023
	S/000	S/000
Participaciones por pagar	5,530	4,289
Depósitos en garantía (a)	2,624	2,821
Vacaciones por pagar	1,639	1,492
Pasivo por impuesto a las ganancias (b)	1,522	-
Provisiones de contingencias	987	761
Tributos por pagar	562	271
Anticipos de clientes	282	590
Remuneraciones por pagar al directorio	275	300
Compensación de tiempo de servicios por pagar	232	203
Otras cuentas por pagar	605	190
	14,258	10,917

(a) Corresponden a depósitos en garantía retenidos a los contratistas que realizan las obras de habilitación de los terrenos, dicho fondo es para cubrir contingencias de obras y es devuelto al término del plazo previsto de cada obra. Al 31 de diciembre de 2024, el saldo asciende a S/681 miles y US$515 miles (S/823 miles y US$538 miles al 31 de diciembre de 2023).

(b) Corresponden al impuesto a las ganancias corriente del periodo 2024 que asciende a S/30,914 miles y se presenta neto de los pagos a cuenta por S/29,392 miles, dando un pasivo por impuesto a las ganancias neto de S/1,522 miles.

16 PASIVO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO, NETO

(a) El movimiento del impuesto a las ganancias diferido es el siguiente:

	2024 S/000	2023 S/000
Al 1 de enero	(169,675)	(146,548)
Abono a ganancias no realizadas de inversión	-	(299)
Cargo al estado de resultados, Nota 22(d)	23,041	13,011
Ajustes (*)	-	(35,839)
Al 31 de diciembre	(146,634)	(169,675)

(*) Corresponde al ajuste en el impuesto a las ganancias diferido por diferencias temporales en las propiedades de inversión.

(b) El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en el año, sin considerar la compensación de saldos, es el siguiente:

	NIIF 15 S/000	NIIF 9 S/000	Arrendamientos S/000	Activos financieros a valor razonable con cambio en ORI S/000	Mayor valor de costo de ventas de lotes y macrolotes S/000	Total S/000
Activo diferido						
Al 1 de enero de 2023	2,027	2,226	(234)	300	34,829	39,148
Cargo (abono) a resultados	(92)	(148)	158	-	-	(82)
Otros resultados integrales	-	-	-	(300)	-	(300)
Al 31 de diciembre de 2023	1,935	2,078	(76)	-	34,829	38,766
Cargo (abono) a resultados	(621)	(1,024)	76	-	3,079	1,510
Al 31 de diciembre de 2024	1,314	1,054	-	-	37,908	40,276

	Depreciación acelerada S/000	Venta a plazo S/000	Mayor valor de propiedades de inversión S/000	Otros S/000	Total S/000
Pasivo diferido					
Al 1 de enero de 2023	(251)	(171,156)	(13,218)	(1,071)	(185,696)
Cargos a resultados	142	6,029	5,855	1,069	13,095
Ajustes	-	-	(35,839)	-	(35,839)
Al 31 de diciembre de 2023	(109)	(165,127)	(43,202)	(2)	(208,440)
Cargos a resultados	117	17,221	2,155	2,037	21,530
Al 31 de diciembre de 2024	8	(147,906)	(41,047)	2,035	(186,910)

17 PATRIMONIO

(a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el capital emitido autorizado, suscrito y pagado de acuerdo con los estatutos de la Compañía y sus modificaciones está representado por 577,245,314 acciones comunes cuyo valor nominal es de S/1.00 cada una.

Al 31 de diciembre de 2024, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

Porcentaje de participación individual del capital	Número de accionista	Porcentaje de participación
		%
Hasta 1.00	2,209	9.73
De 1.01 al 5.00	16	46.43
De 5.01 al 10.0	2	14.32
Mayor al 10.01	2	29.52
	2,229	100.00

Al 31 de diciembre de 2024, la acción de la Compañía registró una cotización bursátil de S/1.15 (S/1.50 por acción al 31 de diciembre de 2023) y una frecuencia de negociación de 7.63% (9.37% al 31 de diciembre de 2023).

Las acciones que conforman el capital social de Inversiones Centenario S.A.A. cuentan con todos los derechos que por naturaleza le corresponden y no tiene restricción alguna sobre distribución de dividendos y/o reembolsos de capital.

(b) Capital adicional -

El capital adicional corresponde al mayor valor pagado por encima del valor nominal de acciones emitidas en años anteriores.

(c) Reserva legal -

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

Mediante sesión de Directorio del 26 de febrero de 2024, se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/5,324 miles; en consecuencia, con fecha 26 de marzo de 2024 los Accionistas aprobaron la propuesta del Directorio. Ante ello, la reserva legal al 31 de diciembre de 2024 asciende a S/107,078 miles.

Asimismo, en sesión de Directorio del 2 de marzo de 2023, se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/5,094 miles; en consecuencia, con fecha 29 de marzo de 2023 los Accionistas aprobaron la propuesta del Directorio. Ante ello, la reserva legal al 31 de diciembre de 2024 asciende a S/101,754 miles.

(d) Resultados acumulados -

Los dividendos que se distribuyan a accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas están afectos a una tasa de impuesto a las ganancias de cargo de estos accionistas; dicho impuesto es retenido y liquidado por la Compañía.

18 OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Este rubro comprende:

	2024 S/000	2023 S/000
Ingreso por asesoramiento administrativo a relacionadas, Nota 10(a)	36,489	30,889
Ingreso por penalidades de resoluciones de contratos de ventas	9,479	9,257
Ingreso por comisión de ventas, Nota 10(a)	-	750
	45,968	40,896

19 GASTOS POR NATURALEZA

(a) Este rubro comprende:

	Costo de Servicios S/000	Gastos de administración S/000	Gastos venta S/000	Total S/000
2024				
Servicios prestados por terceros (b)	10,026	10,556	1,208	21,790
Cargas de personal (c)	21,747	10,134	718	32,599
Tributos	69	2,396	23	2,488
Pérdida esperada de cuentas por cobrar, Nota 7(d)	-	-	8	8
Depreciación	192	311	-	503
Amortización de derecho de uso	1,377	389	-	1,766
Amortización	978	292	-	1,270
Cargas diversas de gestión	494	1,015	13	1,522
	34,883	25,093	1,970	61,946
2023				
Servicios prestados por terceros (b)	9,878	8,593	7,507	25,978
Cargas de personal (c)	17,779	13,109	362	31,250
Tributos	59	2,963	11	3,033
Depreciación	175	296	-	471
Amortización de derecho de uso	1,483	604	-	2,087
Amortización	1,333	264	-	1,597
Cargas diversas de gestión	285	392	5	682
	30,992	26,221	7,885	65,098

b) Los servicios prestados por terceros comprenden las siguientes partidas:

	2024 S/000	2023 S/000
Honorarios profesionales (b.1)	5,951	5,553
Reparación y mantenimiento de habilitación urbana	4,766	4,327
Asesoramiento y servicio de partes relacionadas (b.2) y 10(a)	4,015	3,816
Gastos de comunicación	1,619	1,391
Electricidad y agua	1,581	1,097
Seguridad y vigilancia	1,132	1,533
Alquileres de corto plazo	1,113	920
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	901	2,841
Gastos notariales	327	236
Servicios de publicidad de habilitación urbana	239	3,418
Comisiones ventas y/ o alquiler	57	753
Gastos de representación	20	14
Otros servicios brindados por terceros	69	79
	21,790	25,978

(b.1) Corresponden a gastos de asesorías gerenciales, legales, técnicas y tributarias.

(b.2) Corresponde a los servicios de gestión de activos recibidos de sus subsidiarias.

(c) Las cargas de personal comprenden las siguientes partidas:

	2024 S/000	2023 S/000
Sueldo y salarios	21,017	17,144
Participación de trabajadores	5,512	4,270
Beneficios sociales	1,532	1,220
Remuneración al Directorio, Nota 10(f)	1,304	1,416
Indemnizaciones de personal	1,369	5,380
Aportes sociales	1,246	955
Otros	619	865
	32,599	31,250

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía cuenta con una planilla de 126 empleados (al 31 de diciembre de 2023, la Compañía contaba con 110 empleados).

20 OTROS INGRESOS Y GASTOS

(a) Los otros ingresos comprenden:

	2024 S/000	2023 S/000
Recuperación de pérdida esperada, Nota 7(d)	3,487	511
Contribuciones reembolsables (*)	725	-
Reclamos municipales (**)	560	-
Diversos	594	230
	5,366	741

(*) Durante el 2024, corresponde a los reembolsos de obras eléctricas ejecutadas en los proyectos Olivar y Palmeras por S/725 miles.

(**) Durante el 2024, se dio el fallo a favor de la Compañía por reclamos municipales de años anteriores por S/560 miles.

(b) Los otros gastos comprenden:

	2024	2023
	S/000	S/000
Gastos de proyectos (*)	120	3,278
Baja de activos	-	76
Gastos diversos	717	708
	837	4,062

(*) Durante el 2023, los gastos de proyectos corresponden principalmente a la reparación de muros de suelo reforzado y vías complementarias en los proyectos La Estancia, Esmeralda 4 y Santa María 10D.

21 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

(a) Los ingresos financieros comprenden:

	2024	2023
	S/000	S/000
Ingresos por intereses de préstamos a partes relacionadas, Nota 10(a)	2,731	8,022
Interés por depósitos a plazo, Nota 6	74	1,631
Intereses por extorno del valor presente de otras cuentas por cobrar, Nota 8(b)	-	309
Intereses por cuentas por cobrar comerciales	2,041	2,350
Otros ingresos financieros	276	25
	5,122	12,337

(b) Los gastos financieros comprenden:

	2024	2023
	S/000	S/000
Gastos financieros por préstamos de partes relacionadas, Nota 10(a)	12,917	19,575
Intereses por otros pasivos financieros, Nota 13(e)	11,454	12,370
Intereses de pasivo por arrendamientos	217	72
Devengamiento de costos transaccionales	159	159
Otros gastos financieros	-	3
	24,747	32,179

22 SITUACIÓN TRIBUTARIA

(a) La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a las ganancias de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros separados, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente.

El gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado de resultados corresponde al impuesto a las ganancias diferido y corriente.

(b) Ley del Impuesto a las ganancias en Perú -

La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a las ganancias al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 corresponde al 29.5 por ciento sobre la utilidad gravable después de calcular la participación a los trabajadores, la cual, de acuerdo con lo establecido por las normas vigentes, se calcula, en el caso de la Compañía, aplicando una tasa de 5 por ciento sobre la renta neta imponible.

Por Decreto Legislativo No.1261, promulgado el 10 de diciembre de 2017 se establece la tasa del impuesto a los dividendos al que están afectos las personas naturales y persona jurídicas no domiciliadas en 5%, para los dividendos de 2018 en adelante. Por los años anteriores, el impuesto a los dividendos fue de 6.8%.

(c) La Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el cálculo del impuesto a las ganancias determinado por la Compañía en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2015, 2021, 2023 y 2024 están abiertos a fiscalización. El periodo 2015 se encuentra abierto a fiscalización hasta el periodo 2024, debido a que se rectificó el 3 de diciembre de 2020 para corregir la determinación del Impuesto a la Renta de dicho periodo, principalmente por un ajuste en la partida de Ventas a Plazos. La declaración jurada correspondiente al 2020 fue revisada por la Administración Tributaria durante el año 2024, por los cuales realizó ciertos reparos tributarios por S/1,480 miles, la Compañía procedió a rectificar la declaración jurada de dicho período y compensó los reparos tributarios del 2020 con crédito por saldo a favor y como consecuencia de la fiscalización del 2020 se rectificó el periodo 2021 y se desembolsó S/436 miles.

En el mes de noviembre de 2024, la Administración Tributaria notificó el proceso de Fiscalización definitiva del Impuesto a las ganancias del año 2022, este proceso se encuentra en curso.

Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, moras e intereses, si se produjeran, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia considera que no surgirán pasivos significativos como resultado de estas fiscalizaciones tributarias para los estados financieros separados.

(d) El gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado separado de resultados comprende:

	2024 S/000	2023 S/000
Impuesto a las ganancias:		
Corriente	(31,270)	(25,627)
Diferido, Nota 16	23,041	13,011
Gasto por impuesto a las ganancias	(8,229)	(12,616)

El gasto por impuesto a las ganancias sobre la utilidad antes de impuestos difiere del monto teórico que habría resultado de aplicar la tasa del impuesto a las ganancias de la Compañía, como sigue:

	2024		2023	
	S/000	%	S/000	%
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	39,122	100.00	65,855	100.00
Impuesto teórico calculado aplicando la tasa vigente	(11,541)	(29.50)	(19,427)	(29.50)
Agregados permanentes	(976)	(2.49)	(1,725)	(2.62)
Dividendos percibidos	4,725	12.08	11,050	16.78
Cambio de estimado en la DJ (c)	(437)	(1.12)	(2,514)	(3.82)
Gasto por impuesto a las ganancias	(8,229)	(21.03)	(12,616)	(19.16)

(e) De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a las ganancias y del impuesto general a las ventas debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes relacionadas y/o paraísos fiscales, para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente. Con base en el análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores tributarios opinan que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía.

(f) Impuesto Temporal a los Activos Netos (ITAN) -

Grava a los generadores de rentas de tercera categoría sujetos al régimen general del Impuesto a las ganancias. A partir del año 2012, la tasa del impuesto es de 0.4% aplicable al monto de los activos netos tributarios que excedan S/1 millón.

El monto efectivamente pagado podrá utilizarse como crédito contra los pagos a cuenta del Impuesto a las ganancias o contra el pago de regularización del Impuesto a las ganancias del ejercicio gravable al que corresponda.

(g) En la aplicación de la norma antielusiva general (Norma XVI del Título Preliminar del Código Tributario - Decreto Legislativo N°1422), la Gerencia considera que no surgirían contingencias para la Compañía.

(h) Normas y jurisprudencias vinculantes en materia tributaria más relevantes aplicables para el año 2025, que fueran publicadas en el 2024 o antes:

Ley No.31962

A través de esta ley, se sinceran los intereses por devoluciones de pagos de tributos en exceso o indebidos, por retenciones o percepciones no aplicadas del IGV y actualización de multas.

En ese sentido, se eliminará la diferenciación entre la tasa que SUNAT cobraba por deudas no pagadas (0.9% mensual) y la tasa aplicada a las devoluciones de pagos indebidos o en exceso (0.42% mensual). Es decir, se aplicará, en todos los casos, la tasa de interés moratorio (TIM) que actualmente es de 0.9% mensual.

La nueva tasa será aplicable inclusive a las solicitudes de devolución de pagos indebidos o en exceso que se encuentren en trámite al 1 de enero de 2024.

Respecto a la actualización de las multas, el interés se aplica desde la fecha en que se exige el pago de la multa al deudor por parte de la Administración. Las multas impagas son actualizadas aplicando el interés a que se refiere el artículo 1244 del Decreto Legislativo 295, Código Civil.

Decreto Supremo No.320-2023-EF que reglamenta el Decreto Legislativo 1535

Se ha publicado el Reglamento del Decreto Legislativo No.1535 que regula la calificación de los sujetos contribuyentes en base a perfiles de cumplimiento.

El Reglamento ha previsto que el perfil de cumplimiento se aplicará en una primera etapa, a los sujetos que en el período de evaluación generan rentas de tercera categoría, con prescindencia de si están exonerados o no del impuesto a la renta (IR) y cualquiera sea el régimen tributario que les corresponda o la tasa del impuesto a la renta que les resulte aplicable.

Los perfiles asignados serán los siguientes:

Calificación A: Nivel de cumplimiento muy alto.
Calificación B: Nivel de cumplimiento alto.
Calificación C: Nivel de cumplimiento medio.
Calificación D: Nivel de cumplimiento bajo.
Calificación E: Nivel de cumplimiento muy bajo.

Es importante considerar que, tratándose de obligaciones en las que una de las partes de la obligación sea un sujeto al que la SUNAT hubiera calificado con cualquiera de los 2 niveles más bajos de cumplimiento, el monto a partir del cual se debe utilizar Medios de Pago equivaldrá al 30% del monto pactado.

Cabe indicar que los sujetos incluidos en el Régimen de Buenos Contribuyentes a que se refiere el Decreto Legislativo No.912, continuarán aplicando las normas que otorgan un tratamiento específico por su calidad de tales, hasta que surta efecto la primera asignación del perfil de cumplimiento reglamentada bajo el Decreto Supremo bajo comentario.

Decreto Legislativo No.1540

A partir del 1 de julio de 2024, existirá nueva forma para llevar el Registro de Ventas e Ingresos, aplicable a los emisores electrónicos de comprobantes de pago que lleven de forma electrónica el Registro de Ventas e Ingresos. En el caso que el emisor omita presentar su Registro de Ventas en los plazos establecidos, la Administración Tributaria podrá generar el registro de ventas propuesto, sin que esto exima al contribuyente de las multas correspondiente.

La SUNAT consignará la información y el contribuyente debe confirmar, rectificar o complementar. Si no lo hace, se entiende presentada la Declaración Jurada.

Los detalles sobre el reporte serán aprobados mediante Resolución de Superintendencia.

Decreto Legislativo No.1545

A partir del 01 de enero de 2024, se modifica el primer párrafo del artículo 26 de la LIR referente a la determinación de intereses presuntos para efectos tributarios originados en préstamos (no sujetos a las reglas de precios de transferencia).

Tratándose de préstamos en moneda nacional, se devenga un interés no inferior a la TAMN que publique la SBS multiplicada por un factor de ajuste de 0,42.

En el caso de préstamos en moneda extranjera se presumirá que se devenga un interés no inferior a la tasa activa de mercado promedio mensual en moneda extranjera (TAMEX) que publique la SBS multiplicada por un factor de ajuste 0,65.

Mediante Decreto Supremo, el MEF podrá actualizar los referidos factores, los cuales serán mayores a cero y menores o iguales a uno. A esos efectos se deberán considerar las tasas de interés activas existentes en el mercado financiero nacional y las relaciones históricas entre estas, de ser el caso.

Decreto Supremo No.137-2023-EF

A través de esta norma, se ha fijado una nueva tasa preferencial predominante para efectos del cálculo del IR de las personas jurídicas no domiciliadas que perciben intereses provenientes de créditos externos.

Ante la discontinuidad del uso de la tasa LIBOR, se considera ahora como tasa preferencial predominante a la tasa SOFR promedio a 30 días más cuatro puntos, cualquiera sea la plaza de donde provenga el crédito, la moneda o el plazo de vencimiento pactado.

Decreto Supremo No.309-2023-EF

A través de esta norma, se ha fijado en S/5,150 el valor de la UIT para el año 2024.

El incremento de la UIT conlleva, entre otros, los siguientes efectos:

- Las personas naturales que obtengan rentas de trabajo, contarán con mayor umbral de ingresos exentos del IR.
- Se incrementa el monto de ingresos mínimos para el acogimiento a determinados regímenes con menor carga tributaria como el MYPE Tributario.
- Los contribuyentes del impuesto predial y alcabala contarán con rangos mayores para la aplicación de menores tasas o para la determinación de la parte inafecta.
- Se incrementa el importe para determinar la devolución de impuestos retenidos en exceso.
- Supuestos excluidos del EBITDA Tributario.
- La determinación del tramo para la enajenación indirecta.
- Se incrementa el límite máximo de multas en determinadas infracciones tributarias, como en el caso de las infracciones que se determinan en base a los ingresos netos del infractor; así como sobre el cálculo de multas que impone la SUNAT y el SUNAFIL por detección de infracciones de orden laboral.

Ganancia de capital obtenida en la Bolsa de Valores de Lima - BVL

Desde el 2024, las ganancias de capital obtenidas por personas naturales en la Bolsa de Valores de Lima (BVL) se encuentran gravadas con el IR (5%), puesto que la exoneración de estas rentas no ha sido prorrogada al 2024 ni al 2025.

Fraccionamiento especial de deudas tributarias y aduaneras exigibles hasta el 31 de diciembre de 2023

La Ley 32220 publicada el 29 de diciembre de 2024 dispuso prorrogar hasta el 28 de febrero de 20225 el plazo para el acogimiento al fraccionamiento especial de deudas aprobado por D.Leg. 1634. Esta prórroga aplica para todas las modalidades de pago: contado, fraccionado y sumario.

Decreto Legislativo No.1669

El gobierno ha establecido algunas novedades relevantes a la Ley del IGV. La actual ley del IGV permite a los contribuyentes declarar el crédito del IGV de las compras en la declaración del IGV hasta 12 meses después del mes de emisión de la factura. Ese término ha sido eliminado y reemplazado. A partir de la fecha en que la Administración Tributaria publique la Resolución de Superintendencia, los contribuyentes que presenten sus compras en libros electrónicos están obligados a declarar todas las compras realizadas dentro del mes en la declaración de IVA de ese período. En operaciones sujetas al SPOT, el IGV aún se puede utilizar en el mismo mes en que se registra en el libro de compras si el contribuyente cumple con el pago del SPOT. En caso contrario, el plazo máximo para cumplir con dicho pago para utilizar el crédito del IGV será de 3 meses. Transcurrido ese plazo el contribuyente habría perdido el derecho a utilizar el crédito del IGV.

23 SEGMENTOS DE OPERACIÓN

Para propósitos de gestión, la Compañía está organizada en unidades de negocios sobre la base de sus productos y actividades, por lo que sus segmentos principales diferenciables son los siguientes:

- Venta de lotes y macrolotes.
- Servicios corporativos y otros.

La Gerencia supervisa la utilidad antes de impuestos para cada unidad de negocios por separado con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de recursos y la evaluación de rendimiento financiero. El rendimiento financiero de un segmento se evalúa sobre la base de la utilidad antes de impuesto a las ganancias.

La información de segmentos por el año terminado el 31 de diciembre, se presenta a continuación:

	Lotes residenciales y macrolotes	Servicios corporativos y otros	Subtotal
	S/000	S/000	S/000
Año 2024			
Ingresos por venta de lotes y por servicios	112,228	36,489	148,717
Costo de venta y de servicios	(38,898)	(34,883)	(73,781)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(7,642)	333	(7,309)
Utilidad bruta	65,688	1,939	67,627
Gastos de venta	(1,297)	(673)	(1,970)
Gastos de administración	(14,198)	(10,895)	(25,093)
Otros ingresos y gastos, neto	3,748	781	4,529
Utilidad operativa	53,941	(8,848)	45,093
Ingresos y gastos financieros	(6,973)	(12,652)	(19,625)
Ingresos por dividendos	-	16,017	16,017
Diferencia en cambio, neta	(1,782)	(580)	(2,362)
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	45,186	(6,063)	39,123
Activo corriente	124,763	16,385	141,148
Activo no corriente	298,813	2,235,111	2,533,924
Total activos de segmentos	423,576	2,251,496	2,675,072
Pasivo corriente	95,927	6,538	102,465
Pasivo no corriente	266,242	69,495	335,737
Total pasivos de segmentos	362,169	76,033	438,202

	Lotes residenciales y macrolotes	Servicios corporativos y otros	Subtotal
	S/000	S/000	S/000
Año 2023			
Ingresos por venta de lotes y por servicios	117,382	31,639	149,021
Costo de venta y de servicios	(20,040)	(30,992)	(51,032)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(565)	(19,281)	(19,846)
Utilidad bruta	96,777	(18,634)	78,143
Gastos de venta	(7,158)	(727)	(7,885)
Gastos de administración	(13,383)	(12,838)	(26,221)
Otros ingresos y gastos, neto	(3,302)	(19)	(3,321)
Utilidad operativa	72,934	(32,218)	40,716
Ingresos y gastos financieros	(1,142)	(18,700)	(19,842)
Ingresos por dividendos	-	37,456	37,456
Diferencia en cambio, neta	5,927	1,597	7,524
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	77,719	(11,865)	65,854
Activo corriente	134,048	13,443	147,491
Activo no corriente	364,137	2,250,984	2,615,121
Total activos de segmentos	498,185	2,264,427	2,762,612
Pasivo corriente	86,841	5,447	92,288
Pasivo no corriente	382,628	81,087	463,715
Total pasivos de segmentos	469,469	86,534	556,003

24 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

(a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantiene el siguiente litigio civil cuya estimación de pérdida es posible según lo indicado por los asesores legales externos de la Gerencia:

(a.1) En el año 2024, se recibió una denuncia de clientes de lotes urbanos ante INDECOPI, por presuntas infracciones a la Regulación de Consumo, debido a la presunta falta de atención de reclamos y requerimientos de información de los clientes, a que no se habría brindado información sobre el proceso de recepción de obras sanitarias y sobre la entidad prestadora del servicio de agua potable y desagüe, presuntas fallas en el abastecimiento de agua potable con anterioridad a la recepción de obras sanitarias, entre otros. La denuncia se encuentra en trámite ante el Indecopi, pendiente de la decisión de primera instancia. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, esta contingencia es de carácter posible.

(a.2) En el año 2020, se recibió una demanda de indemnización por enriquecimiento sin causa de un cliente de lote urbano con la finalidad de que se le restituya lo abonado por la compra de 2 lotes de terreno que no se le habría entregado. El proceso cuenta con sentencias de primera y de segunda instancia, y actualmente se encuentra en casación. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, esta contingencia es de carácter posible. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, esta contingencia es de carácter posible y no generan mayor contingencia económica.

(b) Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/83 miles y US$3,015 miles, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/68 miles.

25 FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

	Nota	2024	2023
		S/000	S/000
Utilidad neta		30,894	53,238
Ajustes para conciliar el resultado neto del ejercicio con el efectivo proveniente de las actividades de operación:			
Pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales	7	8	-
Recupero de pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales	7	(3,478)	(511)
Depreciación	19	503	471
Amortización	19	1,270	1,597
Efecto neto de retiros y ajustes de arrendamientos		81	-
Retiro y ajustes a inmueble, maquinaria y equipo		-	(39)
Depreciación activo derecho de uso	19	1,766	2,087
Intereses devengados de arrendamientos y deuda	13	9,731	11,756
Diferencia en cambio de arrendamientos		(306)	110
Impuesto a las ganancias diferidos	16	(23,041)	(13,011)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	12	7,309	19,846
Variaciones netas en activos y pasivos operativos:			
Cuentas por cobrar comerciales, neto		63,886	58,252
Otras cuentas por cobrar, neto		(2,625)	(12,663)
Otras cuentas por cobrar a relacionadas		(2,787)	(44,236)
Inventarios, neto		38,898	19,895
Gastos contratados por anticipado		139	(431)
Cuentas por pagar comerciales		(2,562)	(4,785)
Otras cuentas por pagar		2,708	(13,551)
Otras cuentas por pagar a relacionadas		12,917	19,316
Ingresos diferidos		(12,245)	10,862
Efectivo neto provenientes de las actividades de operación		123,066	108,203

26 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Entre el 31 de diciembre de 2024 y la fecha de aprobación de estos estados financieros separados, no han ocurrido eventos posteriores que, en la opinión de la Gerencia de la Compañía, requieran alguna divulgación adicional en las notas o algún ajuste a los saldos presentados en estos estados financieros separados.