

**ASOCIACIÓN CIVIL  
SANTA ROSA DE QUIVES COUNTRY CLUB  
Estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y de 2017  
Junto con el dictamen de los auditores independientes**

## **Asociación Civil Santa Rosa de Quives Country Club.**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y de 2017  
Junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros:

Estado de situación financiera

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio institucional

Notas a los estados financieros

S/ = Sol  
US\$ = Dólar estadounidense

### Dictamen de los auditores independientes

#### A los señores Miembros de Asamblea General y Consejo Directivo de Asociación Civil Santa Rosa de Quives Country Club.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Asociación Civil Santa Rosa de Quives Country Club (en adelante la Asociación) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y el estado de resultados, de cambios en el patrimonio institucional y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

#### Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

2. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Perú y del control interno que la Gerencia determina que es necesario para la preparación y presentación razonable de los estados financieros libres de errores importantes, ya sea por fraude o error.

#### Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de los Colegios Profesionales de Contadores Públicos del Perú. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de errores importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la Asociación para la preparación y presentación de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Asociación. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

5. La auditoría sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 se vio afectada por la limitación al alcance siguiente:
  - 5.1. No se ha realizado el inventario físico de los activos fijos por el ejercicio 2018, los cuales presentan un saldo neto de depreciación de S/6,817,546, que representa el 10% del total activo.

#### Opinión

6. En nuestra opinión, excepto por el párrafo 5, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Asociación Civil Santa Rosa de Quives Country Club al 31 de diciembre de 2018, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Perú.

**Párrafo de énfasis sobre el asunto**

7. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, que se acompañan para fines comparativos, fueron auditados por nosotros, quienes en Dictamen de fecha 11 de julio de 2017, expresamos opinión limpia (sin salvedades).
8. Con fecha 22 de julio de 2020 se efectuó rectificación de los estados financieros del ejercicio 2017, por el reconocimiento en el rubro Ingresos Diferidos (del estado de situación financiera) de la indemnización del seguro por daños causados por el "Fenómeno del Niño Costero", reclasificado del rubro de Otros Ingresos (del estado de resultados), originando una variación en el total activo del estado de situación financiera en 0.17% en aumento; y en el estado de resultados, aumentando el déficit del ejercicio 2017 en 58%.
9. Por tratarse de una asociación y su subsidiaria es una sociedad anónima no se ha efectuado estados financieros consolidados.

**Párrafo de énfasis sobre otros asuntos**

10. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, las pérdidas acumuladas por S/39,133,984 (S/36,745,618 en 2017) superaron el tercio del fondo social S/83,366,858, (S/83,059,271 en 2017) lo cual de acuerdo al artículo 95 del código civil, el Consejo Directivo podría solicitar el inicio del Procedimiento Concursal Ordinario, conforme a la ley de la materia. Dando curso al proceso de disolución y liquidación de la Asociación Civil Santa Rosa de Quives Country Club.

Lima, Perú

30 de julio de 2020.

Refrendado por



**Luis Dulanto Asencios (Socio)**  
**Contador Público Colegiado**  
**Matricula N° 5020**

**Artículo 95.- Disolución por liquidación**

La Asociación se disuelve por liquidación, según lo acordado por su respectiva Junta de Acreedores de conformidad con la ley de la materia.

En caso de pérdidas acumuladas, deducidas las reservas superiores al tercio del capital social pagado, el Consejo Directivo debe solicitar el inicio del Procedimiento Concursal Ordinario de la asociación, conforme a la ley de la materia y bajo responsabilidad ante los acreedores por los daños y perjuicios que resultaren por la omisión.

**ASOCIACION SANTA ROSA DE QUIVES CONTRY CLUB**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

**Al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

(Expresado en nuevos soles)

(Notas 1 y 2)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>		<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activo</b>				<b>Pasivo y Patrimonio</b>			
<b>Activo corriente</b>				<b>Pasivo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	260,715	363,607	Sobregiros bancarios		8,235	6,586
Cuentas por cobrar a asociados, neto	5	12,122,713	13,482,438	Cuentas por pagar	12	1,478,208	1,349,274
Cuentas por cobrar relacionadas	6	4,524,723	4,381,945	Cuentas por pagar relacionadas	6	63,847	60,187
Otras cuentas por cobrar	7	134,106	28,509,360	Obligaciones financieras de corto plazo	13	255,418	418,092
Servicios y otros pagados por anticipado	8	276,908	471,176	Otras cuentas por pagar de corto plazo	14	3,911,168	102,156
<b>Total activo corriente</b>		<b>17,319,165</b>	<b>47,208,526</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>5,716,876</b>	<b>1,936,295</b>
<b>Activo no corriente</b>				<b>Pasivo no corriente</b>			
Inversiones mobiliarias	9	43,484,647	-	Obligaciones financieras de largo plazo	13	234,069	490,515
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	10	6,817,546	6,935,066	Otras cuentas por pagar de largo plazo	14	15,234,731	-
Intangibles, neto	11	202,844	188,850	Ingresos diferidos	15	2,405,652	5,591,979
<b>Total activo no corriente</b>		<b>50,505,037</b>	<b>7,123,916</b>	<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>17,874,452</b>	<b>6,082,494</b>
<b>Total activo</b>		<b>67,824,202</b>	<b>54,332,442</b>	<b>Patrimonio neto</b>	16	<b>83,366,858</b>	83,059,271
				Fondo social		<b>-39,133,984</b>	-36,745,618
				Resultados acumulados		-	-
				<b>Situación Tributaria</b>	23	-	-
				<b>Total patrimonio neto</b>		<b>44,232,874</b>	<b>46,313,653</b>
				<b>Total pasivo y patrimonio neto</b>		<b>67,824,202</b>	<b>54,332,442</b>

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

## ASOCIACION SANTA ROSA DE QUIVES CONTRY CLUB

### ESTADO DE RESULTADOS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y de 2017

(Expresado en nuevos soles)

	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos	17	7,430,610	7,711,130
Gastos de mantenimiento	18	<u>-2,849,952</u>	<u>-3,810,659</u>
<b>Superávit bruto</b>		<u>4,580,658</u>	<u>3,900,471</u>
Gastos administrativos	19	-7,312,804	-6,630,732
Gastos de ventas	20	<u>-2,797,721</u>	<u>-2,334,673</u>
Total gastos		<u>-10,110,525</u>	<u>-8,965,405</u>
<b>Déficit operativo</b>		<u>-5,529,867</u>	<u>-5,064,934</u>
Ingresos y gastos financieros, neto	21	-84,183	-462,170
Otros ingresos	22	<u>2,055,931</u>	<u>164,522</u>
<b>Déficit del ejercicio</b>		<u><u>-3,558,119</u></u>	<u><u>-5,362,582</u></u>

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



## ASOCIACION SANTA ROSA DE QUVES CONTRY CLUB

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y de 2017  
(Expresado en nuevos soles)

	Fondo Social	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1° de enero de 2017	75,623,375	-31,413,946	44,209,429
Aumento de membresías de socios	7,435,896	-	7,435,896
Resultado del ejercicio	-	-5,362,582	-5,362,582
Otros aumentos		30,910	30,910
Saldos al 31 de diciembre de 2017	83,059,271	-36,745,618	46,313,653
Aumento de membresías de socios	8,961,433	-	8,961,433
Regularización socios anulados 2016-2017	-3,122,624		-3,122,624
Socios anulados 2018	-5,531,222		-5,531,222
Resultado del ejercicio 2018	-	-3,558,119	-3,558,119
Otros aumentos		1,169,753	1,169,753
Saldos al 31 de diciembre de 2018	83,366,858	-39,133,984	44,232,874

**8,653,846 suma de socios anulados vs aumento de membresias 8961433**

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

## ASOCIACION SANTA ROSA DE QUIVES CONTRY CLUB

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y de 2017

(Expresado en Nuevos Soles)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>ACTIVIDAD DE OPERACIÓN</b>		
Cobranza a Asociados por cuotas de mantenimiento y otros	13,438,960	10,410,944
Otros Cobros relativos a las actividades de Operación	2,567,994	1,420,690
Pago a proveedores	-7,413,810	-7,982,333
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	-2,523,275	-2,956,814
Pago de tributos y aportaciones	-798,324	-445,261
Otros Pagos relativos a las actividades de Operación	-4,526,960	-1,182,160
<b>Efectivo proveniente en las actividades de operación</b>	<u>744,585</u>	<u>-734,934</u>
<b>ACTIVIDAD DE INVERSION</b>		
Adquisición de Activos Fijos	-315,039	-425,466
Intangibles	-45,454	
Disminución / Aumento del efectivo provenientes de actividades de Inversión	<u>-360,493</u>	<u>-425,466</u>
<b>ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO</b>		
Fondo de la asociación	2,490,520	7,517,450
Pago de deudas a bancos	-441,621	-1,562,988
Pago de deudas a terceros	-2,476,607	-3,525,333
Otras actividades de financiamiento	-59,276	-1,622,092
Disminución / Aumento del efectivo provenientes de actividades de Financiamiento	<u>-486,984</u>	<u>807,037</u>
<b>DISMINUCION / AUMENTO NETO DEL EFECTIVO</b>	<u>-102,892</u>	<u>-353,363</u>
Efectivo al inicio del Período	<u>363,607</u>	<u>716,970</u>
<b>Efectivo al final del Período</b>	<u>260,715</u>	<u>363,607</u>

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



## ASOCIACIÓN CIVIL SANTA ROSA DE QUIVES COUNTRY CLUB

### Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017

#### 1. Identificación y actividad económica

##### a) Antecedentes

Asociación Civil Santa Rosa de Quives Country Club (en adelante “la Asociación”) fue constituida el 9 de junio de 2006, siendo una Asociación Civil no lucrativa.

##### b) Actividad económica

El objeto de acuerdo a su Estatuto Social se encuentra dirigido a promover actividades deportivas, culturales y artísticas que permitan el desarrollo de la actividad social recreacional de sus asociados, tales actividades se extenderán y promoverán, en intercambio con otras instituciones, facilitando a sus miembros el uso de sus instalaciones y brindándoles los servicios que le permitan cumplir adecuadamente sus fines.

La sede institucional – recreacional está ubicado en Fundo Llipata, Carretera Canta Km 65.5, Santa Rosa de Quives y su domicilio legal está ubicado en la Ciudad de Lima, Distrito de la Victoria. (Calle Fermín Tangüis No.145, Piso 12, Urb. Santa Catalina)

##### c) Contratos

- i. Los terrenos donde se desarrolla las actividades de Club Campestre de la Asociación comprenden aproximadamente 289,902 m<sup>2</sup>, siendo 192,788 m<sup>2</sup> pertenecientes a Lima Norte S.A.C. y 97,114 m<sup>2</sup> a Inmobiliaria LLipata. Para lo cual la Asociación suscribió con Lima Norte S.A.C. un Contrato de Arrendamiento y Derecho de Superficie de fecha 01 de enero de 2016, por el cual la Asociación efectúa un pago mensual de S/ 1,100 a partir del 1 de enero de 2010, incrementándose el 10% anual.
- ii. Con la Inmobiliaria LLipata la Asociación suscribe el 01 de enero de 2007 el Contrato de Comodato y Derecho de Superficie, siendo el comodato de forma gratuita, con un plazo de 10 años. En 2017 se suscribe la Primera adenda al C Contrato de Comodato y Derecho de Superficie, en el cual se amplía la fecha plazo al 1 de enero de 2022.
- iii. Con fecha 11 de abril de 2011, la Asociación celebró contrato de compra venta de la empresa Lima Norte S.A.C., tal como se indica en la Nota 9.

##### d) Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido emitidos con la autorización del Consejo Directivo, y fueron aprobados en Asamblea General realizada el 9 de abril de 2019. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron aprobados por la Asamblea General realizada el 10 de abril de 2018.

#### 2. Principales principios y prácticas contables

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

## **2.1 Bases de preparación y presentación**

Los estados financieros han sido preparados y presentados de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados que incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Asociación, la que expresamente confirma que en su preparación se ha aplicado todos los principios y criterios contables vigentes.

Los estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad de la Asociación, sobre la base del costo histórico, excepto por ciertos componentes de inmuebles, maquinaria y equipo, que son medidos a valor razonable.

## **2.2 Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes**

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

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

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

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

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

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

## **2.3 Traducción de moneda extranjera**

- a) Moneda funcional y moneda de presentación

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

- b) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son aquellas que se realizan en una moneda diferente a la moneda funcional de la entidad y son registradas inicialmente a las tasas de cambio de sus respectivas monedas funcionales en la fecha en que esas transacciones reúnen las condiciones para su

reconocimiento. Posteriormente, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la tasa de cambio de la fecha en que se liquidan las operaciones o al tipo de cambio vigente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. Las diferencias entre este tipo de cambio y el tipo de cambio utilizado inicialmente para registrar las transacciones son reconocidas en el rubro "Ingresos y gastos financieros" del estado de Resultados en el período en que se producen.

## 2.4 Instrumentos financieros

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

### a) Activos financieros

Los activos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como: i) activos financieros al valor razonable con cambios en resultados; ii) préstamos y cuentas por cobrar, iii) inversiones mantenidas hasta el vencimiento, iv) activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Asociación solo mantiene activos financieros en la categoría de préstamos y cuentas por cobrar.

#### Préstamos y cuentas por cobrar

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

Los préstamos y cuentas por cobrar comprenden "Efectivos y equivalente de efectivo", a "Cuentas por cobrar" y "Otras cuentas por cobrar" en el estado de situación financiera.

#### Baja de activos financieros

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

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

### b) Pasivos financieros

De acuerdo con lo que establece la NIC 39 "Instrumentos financieros, reconocimiento y medición", los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como; (i) pasivos financieros al valor razonable a través de ganancias y pérdidas y (ii) otros pasivos financieros. La Asociación determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Asociación solo mantiene pasivos financieros clasificados como otros pasivos financieros y comprenden a las obligaciones financieras, las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.

c) **Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y los pasivos financieros se compensan y el importe neto es reportado en el estado de situación financiera cuando existe derecho legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y si existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de ser contingente a eventos futuros y debe ser exigible en el curso ordinario del negocio y en algún evento de incumplimiento o insolvencia de la Asociación o de la contraparte.

## **2.5 Deterioro de activos financieros**

La Asociación evalúa al final de cada período si existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o de un grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o un grupo de activos financieros, la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un “evento de pérdida”) y si el evento (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo o grupo de activos financieros que pueden ser estimados de manera confiable.

Evidencia de deterioro surgen cuando, por ejemplo, el deudor o grupo de deudores están atravesando dificultades financieras, el incumplimiento o retraso en el pago de intereses o del principal de sus deudas, la probabilidad de que caigan en bancarrota o enfrente algún tipo de reorganización financiera y cuando exista información verificable que indique que su generación de flujos de efectivo futuros podría disminuir, tales como cambios en los saldos vencidos o condiciones económicas que se correlacionan con incumplimientos.

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

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

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

## **2.6 Uso de estimaciones**

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia realice estimaciones y supuestos para la determinación de saldos de activos, pasivos y montos de ingresos y gastos, y para revelación de activos y pasivos contingentes, a la fecha de los estados financieros.

Si más adelante ocurriera algún cambio en las estimaciones o supuestos debido a variaciones en las circunstancias en las que estuvieron basadas, el efecto del cambio sería incluido en la determinación del superávit o déficit neto del ejercicio en que ocurra el cambio, y de ejercicios futuros de ser el caso. Las estimaciones más significativas con relación a los estados financieros corresponden a la estimación para provisión de cobranza dudosa, depreciación de inmueble, mobiliario y equipo, amortización de intangibles y la compensación por tiempo de servicios, cuyo criterio contable se describe más adelante.

## 2.7 Efectivo y equivalente de efectivo

Para fines del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo corresponden a caja y cuentas corrientes, todas ellas registradas en el estado de situación financiera. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

## 2.8 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar dan derecho a pagos fijos y determinados, provenientes de las cuotas de ingreso, ordinarias mensuales y extraordinarias a cargo de los asociados, las cuales se valorizan a su valor nominal y se incluyen en el activo corriente al momento de su registro como "Asociado Activo" y se registran a su valor nominal.

## 2.9 Gastos pagados por adelantado

Los gastos se reconocen en los resultados a medida que se devengan, independientemente del momento en que se paguen, y se registren en los periodos con los cuales se relacionan.

## 2.10 Inmueble, mobiliario y equipo

Los terrenos no se deprecian, se presentan a su valor razonables y los inmuebles, mobiliario y equipos se registran al costo y están presentados netos de depreciación acumulada y de pérdida por deterioro acumulada. La depreciación anual se reconoce como gasto y se determina siguiendo el método de línea recta en base la vida útil estimada de los activos, representada por tasas de depreciación equivalentes, las tasas que se encuentran dentro de los límites permitidos por las leyes tributarias, y que se consideran adecuadas para extinguir el valor bruto de los bienes al fin de su vida útil estimada.

La depreciación de los activos fijos se calcula con base al método de línea recta, en función a la vida estimada de los respectivos activos. Las tasas de depreciación aplicadas son las siguientes:

	<u>Tasa anual de depreciación</u>
	%
Edificios y otras construcciones	5
Unidades de transporte	20
Muebles y enseres	10
Equipos diversos	10
Equipo de cómputo	25

Los desembolsos para mantenimiento y reparaciones se reconocen como gasto del ejercicio en que son incurridos. Cuando un activo fijo se vende o es retirado del uso, su costo y depreciación acumulada se eliminan y la ganancia o pérdida se reconoce como ingreso o gasto.

## 2.11 Inversiones mobiliarias

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

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

## 2.12 Activos intangibles

Los activos intangibles comprenden los gastos pre operativos, concesiones y derechos, costos de licencias y directamente atribuibles a la implementación y puesta en marcha de los programas computacionales. La amortización se reconoce en resultados aplicando el método de línea recta para

asignar el costo de las licencias a resultados en el estimado de su vida útil, siendo la tasa anual aplicada el 10%.

### **2.13 Deterioro de activos no financieros**

La Asociación evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se haya deteriorado. Si existe tal indicio, la Asociación hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre el valor neto de realización y el valor de uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de caja que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su valor recuperable, se consideran que el activo ha perdido valor y es reducido a su valor recuperable. Para determinar el valor en uso, los flujos futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

### **2.14 Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes y servicios de proveedores en el curso normal de las operaciones, están denominadas principalmente en dólares americanos, tienen vencimiento corriente y no generan intereses. Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden a su costo amortizando usando el método de interés efectivo. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

### **2.15 Obligaciones financieras**

Todos los préstamos se reconocen inicialmente al valor razonable del efectivo recibido, menos los costos directamente atribuibles a la transacción. Estos préstamos son presentados posteriormente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

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

### **2.16 Beneficios a los empleados**

#### **a) Compensación por tiempo de servicio**

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

#### **b) Vacaciones**

Las vacaciones anuales del personal se reconocen sobre la base del devengado. La provisión por la obligación estimada por vacaciones anuales del personal, que se calcula sobre la base de una remuneración por cada doce meses de servicios prestados por los empleados, se reconoce en la fecha del estado individual de situación financiera.

### **2.17 Pasivos y activos contingentes**

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, solo se revelan en nota a los estados financieros, a menos que la posibilidad de la utilización de recursos sea remota. Los activos

contingentes no se reconocen en los estados financieros y solo se revelan cuando es probable que se produzca un ingreso de recursos a la Asociación.

### 2.18 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, y representa los montos por cobrar por las cuotas de los asociados o servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones de la Asociación, neto de impuestos a las ventas, devoluciones, rebajas y descuentos.

La Asociación reconoce ingresos cuando éstos se pueden medir confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluyan a la Asociación y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso, tal como se describe más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. La transacción y condiciones específicas.

### 2.19 Reconocimiento de costo y gastos

El costo del servicio se registra cuando culmina la prestación del servicio cada mes, en forma simultánea al reconocimiento de los ingresos. Los gastos se reconocen en los resultados a medida que se devengan, independientemente del momento en que se paguen y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

### 2.20 Ingresos y gastos financieros

Los ingresos y gastos financieros se registran en el resultado del ejercicio en los periodos con los cuales se relacionan y se reconocen cuando se devengan independientemente del momento en que se perciben o desembolsan.

## 3. Saldos en moneda extranjera

Comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$	US\$
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	11,128	34,523
Cuentas por cobrar asociados y personal	1,043,616	904,797
Cuentas por cobrar diversas	19,058	8,784,661
Cuentas por cobrar relacionadas	1,010,926	126,162
Activo diferidos - intereses	11,421	28,665
Total activo	<u>2,096,149</u>	<u>9,878,808</u>
<b>Pasivo</b>		
Sobregiro bancario	2,444	2,034
Cuentas por pagar comerciales	194,116	190,495
Cuentas por pagar relacionadas	8,168	12,763
Préstamos bancarios a corto plazo	75,590	128,842
Préstamos bancarios a largo plazo	69,272	151,160
Cuentas por pagar diversas	5,663,209	30,927
Intereses diferidos	294,567	390,919
Total pasivo	<u>6,307,366</u>	<u>907,140</u>
Posición neta	<u>-4,211,217</u>	<u>8,971,668</u>



Al 31 de diciembre, los saldos de activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera, están expresados en soles al tipo de cambio de oferta al cierre, vigente a esa fecha, el cual fue S/3.379 venta y S/3.369 compra (S/3.245 venta y S/3.238 compra en 2017) por US\$1.00, los cuales son publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Al 31 de diciembre de 2018 la Asociación ha registrado ganancias en cambio por S/13,006,426 (S/4,250,619 en 2017) y pérdidas en cambio por S/13,652,424 (S/5,275,834 en 2017), las cuales se presentan neto en el estado de resultados (Nota 21).

#### 4. Efectivo y equivalente de efectivo

Comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	S/	S/
Caja y fondos fijos	18,866	25,730
Remesas en tránsito	84,748	42,902
Cuentas corrientes	156,902	293,774
Banco de la Nación, cuenta detracciones	199	1,201
	<u>260,715</u>	<u>363,607</u>

Al 31 de diciembre de 2018, la Asociación mantiene sus cuentas corrientes y cuentas de ahorro en bancos locales denominados en Soles y Dólares estadounidenses, las mismas que son de libre disponibilidad.

#### 5. Cuentas por cobrar asociados, neto

Comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	S/	S/
Letras en vencimiento MN	9,093,555	9,659,365
Letras en vencimiento ME	3,515,941	3,897,593
Mantenimiento	5,971,412	4,885,420
	<u>18,580,908</u>	<u>18,442,378</u>
Estimación de cobranza dudosa	-6,458,195	-4,959,940
	<u>12,122,713</u>	<u>13,482,438</u>

Corresponde a derechos por cobrar a asociados, por concepto de letras de membresías y cuotas de mantenimiento, neto de provisión cobranza dudosa ascendente a S/3,096,271 y US\$310,085 equivalente a S/1,044,676 (S/2,119,253 y US\$300,407 equivalente a S/972,717 en 2017) y de mantenimiento por S/2,317,248 (S/1,867,970 en 2017).

El movimiento de la estimación de cobranza dudosa al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	S/	S/
Saldo inicial	-4,959,940	-3,196,281
Provisiones del ejercicio	-4,735,073	-1,948,210
Membresías anuladas (Castigos)	3,123,159	-
Recuperaciones	36,539	127,801
Otros	77,120	56,750
Saldo final	<u>-6,458,195</u>	<u>-4,959,940</u>

## 6. Cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas

Comprende:

- a) Los saldos por cobrar a partes relacionadas

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	S/	S/
<b>Préstamos por cobrar:</b>		
Lima Norte S.A.C. (1)	2,967,557	2,794,728
Promotora Santa Rosa S.A.C. (2)	806,896	512,792
Consorcio Grupo Norte S.A.C. (2)	261,666	227,650
Calango Country Club S.A.C. (2)	79,775	165,600
Promotora Calango S.A.C. (2)	75,790	104,536
Las Praderas de Santa Rosa de Quives S.A. (2)	87,122	81,141
Desarrollo los Molles S.A.C. (2)	46,514	46,079
Inmobiliaria LLipata S.A.C. (3)	17,160	17,008
Aucallama Beach Club S.A.C. (3)	-	6,396
Quives Vacation Club S.A.C. (3)	86,468	1,848
Comercial Grupo Norte S.A.C.	100	-
	<u>4,429,048</u>	<u>3,957,778</u>
<b>Facturas por cobrar: (3)</b>		
Consorcio Grupo Norte S.A.C.	17,751	-
Promotora Santa Rosa S.A.C.	54,330	134
Promotora Grupo Norte S.A.C.	-	282,716
Desarrollo los Molles S.A.C.	2,201	74,777
Calango Country Club S.A.C.	3,241	56,816
Quives Vacation Club S.A.C.	6,225	5,900
Promotora Calango S.A.C.	4,591	3,763
Las Praderas de Santa Rosa de Quives S.A.C.	6,325	-
Lima Norte S.A.C.	947	-
Aucallama Beach Club S.A.C.	64	61
	<u>95,675</u>	<u>424,167</u>
	<u>4,524,723</u>	<u>4,381,945</u>

b) Los saldos por pagar a partes relacionadas

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	S/	S/
<b>Préstamos por pagar:</b>		
Quives Vacation Club S.A.C.	10,000	10,000
Comercial Grupo Norte S.A.C.	1,242	1,242
Grupo Norte y Asociados S.A.C.	823	823
	<u>12,065</u>	<u>12,065</u>
<b>Facturas pagar:</b>		
Las Praderas de Santa Rosa de Quives S.A.C.	1,516	1,356
Consortio Grupo Norte S.A.C.	720	4,163
Comercial Grupo Norte S.A.C.	45,264	-
Promotora Santa Rosa S.A.C.	1,582	40,840
Aucallama Beach Club S.A.C.	102	-
Cieneguilla Country Club S.A.C.	-	300
	<u>49,184</u>	<u>46,659</u>
<b>Otras cuentas por pagar:</b>		
Promotora Santa Rosa S.A.C.	566	1,175
Calango Country Club S.A.C.	818	163
Aucallama Beach Club S.A.C.	800	125
Desarrollo los Molles S.A.C.	414	-
	<u>2,598</u>	<u>1,463</u>
	<u>63,847</u>	<u>60,187</u>

- (1) Corresponde al cobro de préstamos de efectivo para pago de servicios y otros, otorgados sin garantías, desde el año 2009 a 2018, siendo en moneda nacional S/631,196 (S/549,570 en 2017) y en moneda extranjera US\$693,488 (US\$693,378 en 2017).
- (2) Corresponde a préstamos de dinero basados en contratos de mutuos con devolución de los mismos en plazo determinado.
- (3) Corresponde a los intereses vencidos por cobrar de los préstamos otorgados.

7. **Otras cuentas por cobrar**

Comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	S/	S/
Reclamos a terceros (1)	1,946	28,397,911
Préstamos al Personal y socios	54,431	43,877
Depósitos en garantía	76,461	44,682
Entregas a rendir	-	1,015
Otras cuenta por cobrar	1,268	21,875
	<u>134,106</u>	<u>28,509,360</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017, se registró el monto amortizado, a esa fecha, por la compra de acciones de la empresa Lima Norte S.A.C. por US\$8,770,201, debido a que la Asociación no poseerá la propiedad de las acciones hasta el cumplimiento del pago total del precio de venta; sin embargo, en el año 2018 se ha registrado el monto total de la compra-venta de las acciones a los accionistas, por el 100% de la participación en la empresa Lima Norte S.A.C ascendente a US\$15,530,231 en el rubro de Inversiones Mobiliarias (Nota 9) efectuando el extorno del registro en el rubro de Reclamos a Terceros y registrando en el pasivo el saldo por pagar (Nota 14) del precio de venta de acciones a los accionistas de Lima Norte S.A.C..

## 8. Servicios y otros pagados por anticipado

Comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>S/</u>	<u>S/</u>
Intereses préstamos bancarios (1)	38,477	92,817
Impuesto General a las Ventas (2)	193,878	271,751
Anticipo de proveedores	3,008	-
Otros gastos pagados por adelantado	41,545	106,608
	<u>276,908</u>	<u>471,176</u>

- (1) Comprende principalmente los intereses por el préstamo bancario del Banco Financiero del Perú por US\$11,421 (US\$28,665 en 2017), Nota 13.
- (2) Corresponde principalmente al saldo a favor por el Impuesto General a las Ventas (IGV) por S/192,052 (S/178,242 en 2017) y por el régimen de percepciones y retenciones del IGV por S/1,787 (S/1,773 en 2017), e Impuesto Temporal de los Activos Netos (ITAN) por S/39 (S/39 en 2017).

## 9. Inversiones mobiliarias

Comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>S/</u>	<u>S/</u>
Acciones Lima Norte S.A.C.	43,484,647	-
	<u>43,484,647</u>	<u>-</u>

El Consejo Directivo en sesión del 31 de marzo de 2011 acordó la compra del 100% de la participación accionaria, representada por 1,862,833 acciones con valor nominal de S/1.00 cada una, de la empresa Lima Norte S.A.C. (empresa relacionada); por lo que, con fecha 11 de abril de 2011, la Asociación celebró, por separado, con cada uno de los 16 accionistas de la mencionada empresa, un contrato de compra venta de acciones por un precio de venta total de US\$15,530,231, monto equivalente en soles el cual sea reconocido y registrado al 31 de diciembre 2018 a valores históricos. En Asamblea General Ordinaria de Asociados del 3 de mayo de 2011 (segunda convocatoria), se acordó ratificar los contratos de compra venta de acciones celebrados entre los titulares del 100% de las acciones representativas del capital social de Lima Norte S.A.C. y la Asociación.

Los contratos de compra venta de acciones suscritos, por separado, con cada uno de los accionistas, presentan una cláusula de reserva de propiedad a favor del vendedor (accionista de la empresa Lima Norte S.A.C.) donde

se establece que este conservará la propiedad (todos los derechos políticos y económicos) de las acciones hasta que se cancele el total del precio de venta pactado; una vez cancelado el precio de venta, la Asociación asumirá la condición de propietaria de las acciones con los derechos políticos y económicos correspondientes, efectuándose la notación en la Matricula de Acciones y en los Certificados. Dicho Contrato, a su vez, establece que mientras no se encuentre cancelado el precio de venta de las acciones, el vendedor no podrá transferir, gravar o afectar total o parcialmente las acciones sin el consentimiento previo y expreso de la Asociación; asimismo, el vendedor no adoptará ningún acuerdo societario que implique modificaciones estatutarias, transferencia de bienes, asunción de pasivos, cambios societarios y en general cualquier acuerdo que resulte incompatible con la transferencia de acciones o que pudiera modificar la situación patrimonial de Lima Norte S.A.C., sin contar con la previa y expresa autorización de la Asociación.

El saldo a pagar por parte de la Asociación, al 31 de diciembre de 2018, del precio de venta a los accionistas de la empresa Lima Norte S.A.C. asciende a US\$5,661,632 (US\$8,770,201 en 2017), Nota 14 y 7.

Para la compra de las acciones de la empresa Lima Norte S.A.C. no se evidencia la elaboración de un estudio de factibilidad, basada en la valorización de activos y clasificación de pasivos a la fecha de adquisición. Asimismo, los inmuebles (terrenos) con que cuenta dicha empresa Lima Norte S.A.C. se encuentran a la fecha con hipoteca bancaria en el Banco Pichincha (antes Banco Financiero), en dichos terrenos la Asociación Civil Santa Rosa de Quives Country Club, viene desarrollando sus actividades y proyectos de acuerdo a sus fines estatutarios. Cabe indicar que en los contratos suscritos con cada uno de los accionistas por la compra venta de las acciones, de la empresa vendedora, no se ha elaborado una cláusula de reserva, donde se establezca que antes de cancelar el precio de venta de las acciones a los accionistas, se cancele la deuda (pasivos) al Banco y se levante el gravamen hipotecario en registros públicos

## 10. Inmuebles, mobiliario y equipos, neto

A continuación, se presenta la composición y movimiento del rubro:

	Terrenos (1) S/	Edificios y otras construcciones S/	Maquinaria y equipo S/	Unidades de transportes S/	Muebles y enseres S/	Equipos diversos S/	Trabajos en curso S/	Total
<b>Costo</b>								
Saldos 1 de enero	1,883,715	6,182,455	151,087	168,635	366,841	508,349	91,869	9,352,951
Adiciones	-	331,344	3,958	1,659	15,332	54,615	239,475	646,383
Activación de obra	-	-	-	-	-	-	-331,344	-331,344
Saldos al 31 de diciembre	<u>1,883,715</u>	<u>6,513,799</u>	<u>155,045</u>	<u>170,294</u>	<u>382,173</u>	<u>562,964</u>	<u>-</u>	<u>9,667,990</u>
<b>Depreciación Acumulada</b>								
Saldos 1 de enero	-	1,746,986	44,890	107,244	216,566	302,199	-	2,417,885
Adiciones	-	315,711	12,242	13,313	35,802	55,491	-	432,559
Saldos al 31 de diciembre	<u>-</u>	<u>2,062,697</u>	<u>57,132</u>	<u>120,557</u>	<u>252,368</u>	<u>357,690</u>	<u>-</u>	<u>2,850,444</u>
Valor neto al 31 de diciembre de 2018	<u>1,883,715</u>	<u>4,451,102</u>	<u>97,913</u>	<u>49,737</u>	<u>129,805</u>	<u>205,274</u>	<u>-</u>	<u>6,817,546</u>
Valor neto al 31 de diciembre de 2017	<u>1,883,715</u>	<u>4,435,469</u>	<u>106,197</u>	<u>61,391</u>	<u>150,275</u>	<u>206,150</u>	<u>91,869</u>	<u>6,935,066</u>

(1) Terreno fue adquirido en agosto de 2014, ubicado en el lote rustico denominado "San José Norte" con un área de 14,718 m2, Distrito de Santa Rosa de Quives y utilizado como parte del club campestre de la Asociación; el cual a la fecha no se encuentra inscrito en el Registro de Predios de la SUNARP con dominio de la Asociación.

La Gerencia estima que el valor recuperable de sus activos fijos al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es mayores a sus respectivos valores en libros, por lo que no considera necesario reconocer pérdidas por desvalorización adicionales para esos activos a esa fecha.

La Asociación mantiene seguros sobre sus principales activos de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia de la Asociación. Asimismo, sus políticas de seguros son consistentes y el riesgo de eventuales pérdidas por siniestros considerados en la póliza de seguros es razonable considerando el tipo de activos que posee.

## 11. Intangibles, neto

### Comprende

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>S/</u>	<u>S/</u>
Software Licencias y aplicaciones informáticas	329,788	284,334
Amortización	<u>-126,944</u>	<u>-95,484</u>
	<u>202,844</u>	<u>188,850</u>

## 12. Cuentas por pagar

### Comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>S/</u>	<u>S/</u>
Tributos	73,591	56,427
Remuneraciones y participaciones por pagar	312,003	246,252
Cuentas por pagar (1)	<u>1,092,614</u>	<u>1,046,595</u>
	<u>1,478,208</u>	<u>1,349,274</u>

(1) Compuesto principalmente por el anticipo de cuota de mantenimiento y membresías por S/440,440 (S/409,862 en 2017), Facturas por pagar comerciales S/648,781 (S/622,877 en 2017) y otros por S/3,393 (S/13,856 en 2017).

## 13. Obligaciones financieras

### Comprende:

Institución	Préstamo	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	No.	<u>S/</u>	<u>S/</u>
Banco Financiero	000685576698	-	61,930
Banco Financiero	000685781194	-	55,660
Banco Financiero	000691050945	-	48,999
Banco Financiero	000971779899	450,896	649,000
Intereses (Nota 8)		<u>38,591</u>	<u>93,018</u>
Total		<u>489,487</u>	<u>908,607</u>
		<u>255,418</u>	<u>418,092</u>
Porción corriente		<u>255,418</u>	<u>418,092</u>
Porción no corriente		<u>234,069</u>	<u>490,515</u>

Con fecha 30 de noviembre de 2017, la Asociación y el Banco Financiero (ahora Banco Pichincha) firmaron un contrato de préstamos por US\$200,000 con vencimiento a noviembre del año 2020. Préstamo que devenga intereses una tasa de interés anual de 8.50%. El monto adeudado por los préstamos bancarios, al 31 de diciembre de 2018, ascienden a US\$144,861 (US\$280,002 al 31 de diciembre de 2017) y no cuentan con garantías específicas.



#### 14. Otras cuentas por pagar

Comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>S/</u>	<u>S/</u>
Compra de acciones Lima Norte S.A.C. (1)	19,130,654	-
Otras cuentas por pagar	<u>15,245</u>	<u>102,156</u>
	<u>19,145,899</u>	<u>102,156</u>

- (1) Corresponde al saldo a pagar por parte de la Asociación, al 31 de diciembre de 2018, del precio de venta a los accionistas de la empresa Lima Norte S.A.C. asciende a US\$5,661,632 (US\$8,770,201 en 2017), Nota 9. Donde la parte corriente y no corriente del saldo por pagar es la siguiente:

	<u>S/</u>	<u>US\$</u>
Parte corriente	3,895,923	1,152,981
Parte no corriente	<u>15,234,731</u>	<u>4,508,651</u>
	<u>19,130,654</u>	<u>5,661,632</u>

#### 15. Intereses diferidos

Comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>S/</u>	<u>S/</u>
Intereses diferidos membresía (1)	2,244,738	3,468,509
Intereses diferidos Terceros (2)	160,914	63,182
Indemnización de seguro	<u>-</u>	<u>2,060,288</u>
	<u>2,405,652</u>	<u>5,591,979</u>

- (1) Corresponde a los intereses de la cuota de ingreso (membresías de socios) financiadas por devengar, en moneda nacional por S/1,359,649 (S/2,238,683 en 2017) y en moneda extranjera por US\$261,938 equivalente a S/885,089 (US\$378,991, equivalente a S/1,229,826 en 2017).
- (2) Corresponde a los intereses por cobrar con vencimiento al 31 de diciembre de 2019, de los préstamos otorgados a relacionadas (Nota 6).

#### 16. Patrimonio

El Patrimonio de la Asociación se forma por los recursos indicados en el estatuto y los bienes que adquiera por cualquier título. Constituyen recursos de la Asociación, los siguientes:

- Una participación de membresía que deberá pagar cada uno de los miembros activos.
- Las contribuciones, asignaciones, aportación, donaciones y pagos que reciba la Asociación.
- La retribución por servicios directos específicos, que la Asociación preste individualmente a sus miembros, así como a otras entidades o personas.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el patrimonio institucional está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>S/</u>	<u>S/</u>
Fondo de la Asociación (1)	83,366,858	83,059,271
Resultados acumulados	-35,575,865	-31,383,036
Déficit del ejercicio	-3,558,119	-5,362,582
	<u>44,232,874</u>	<u>46,313,653</u>

(1) Hasta el 31 de diciembre de 2014 el rubro Fondo de la Asociación registra ajustes por tipo de cambio.

## 17. Ingresos de operación

Comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>S/</u>	<u>S/</u>
Cuota de mantenimiento (1)	6,392,726	6,191,641
Prestación de servicios (2)	889,454	569,962
Servicio administrativo "Niño costero"	-	756,017
Otros	148,430	193,510
	<u>7,430,610</u>	<u>7,711,130</u>

(1) Corresponde los ingresos de las cuotas mensuales de los asociados para la mantención del club campestre.

(2) Corresponde principalmente al alquiler de Bungalows por S/710,718 (S/447,139 en 2017), traslados en bus por S/43,367 (S/34,564 en 2017), y entradas al club por S/135,369 (S/88,259 en 2017).

## 18. Gastos de mantenimiento

Comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>S/</u>	<u>S/</u>
Mantenimiento general	2,516,285	3,375,631
Mini zoo	63,807	88,089
Piscina	80,853	91,438
Bungalows	76,127	105,746
Eventos	30,843	52,079
Otros	82,037	97,676
	<u>2,849,952</u>	<u>3,810,659</u>

## 19. Gastos de administración

Comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>S/</u>	<u>S/</u>
Directorio	150,157	211,077
Gerencia General	506,316	247,625
Gerencia de Administración y Finanzas	3,326,804	2,178,009

Cobranzas	607,237	577,619
Contabilidad y Tesorería	374,379	366,890
Sistemas	171,455	192,847
Asesoría Legal	158,885	161,648
Administración Oficina San Isidro	1,925,630	2,655,115
Servicios Generales Oficina San Isidro	83,365	21,294
Mantenimiento Oficina San Isidro	8,576	18,608
	<u>7,312,804</u>	<u>6,630,732</u>

## 20. Gastos de ventas

Comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	S/	S/
Gerencia comercial	40,979	92,145
Telemarketing	151,100	164,446
Ventas	1,777,298	1,192,494
Oficina de ventas Megaplaza	197,089	248,245
Asesoría comercial	171,895	156,862
Traslado de socios	64,861	67,310
Traslado de invitados	168,033	166,537
Mantenimiento de camioneta	2,232	1,755
Oficina Benavides	118,497	112,837
Sala de ventas	58,611	90,754
Mantenimiento de trimotor	47,126	41,288
	<u>2,797,721</u>	<u>2,334,673</u>

## 21. Ingresos y gastos financieros, neto

Los ingresos financieros comprenden:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	S/	S/
Intereses letras membresías	726,973	854,443
Intereses por préstamos otorgados	132,147	-
Ganancia por diferencia de cambio	13,006,426	4,250,619
	<u>13,865,546</u>	<u>5,105,062</u>

Los gastos financieros comprenden:

Intereses de gastos de prestamos	-233	-6,828
Intereses por obligaciones	-56,039	-51,857
Perdida por diferencia de cambio	-13,652,424	-5,275,834
Otras cargas financieras	-241,033	-232,713
	<u>-13,949,729</u>	<u>-5,567,232</u>
	<u>-84,183</u>	<u>-462,170</u>

## 22. Otros ingresos

Comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>S/</u>	<u>S/</u>
Recupero al seguro del "Niño Costero" (1)	1,557,766	-
Recuperación de cobranza dudosa	47,990	144,684
Ingresos por anulación de contrato	432,571	7,538
Otros ingresos	<u>17,604</u>	<u>12,300</u>
	<u>2,055,931</u>	<u>164,522</u>

- (1) Corresponde al cobro de la indemnización del Seguro por los daños ocasionados al club campestre por el fenómeno del niño costero ocurridos en el año 2017.

## 23. Situación tributaria

### a) Marco regulatorio

De acuerdo con el Art. 18° inciso c del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, Decreto Supremo No.179-2004-EF, las asociaciones sin fines de lucro se encuentran exonerada del pago y determinación del Impuesto a la Renta por aquellas actividades desarrolladas en el país destinadas a la realización de los fines establecidos y detallados en su estatuto. Siempre que cumplan con todos los requisitos para su inafectación concebida en el Art. 8° del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta del Decreto Supremo No.122°-94-EF. De otro lado para las operaciones gravadas, la tasa del Impuesto a la Renta aplicable es del orden del 29.5% sobre la utilidad neta imponible. En el caso de la Asociación según los resultados obtenidos no aplica dicho cálculo.

El 10 de diciembre de 2016 se publicó en el Diario Oficial El Peruano el Decreto Legislativo No.1261, que modifica las tasas impositivas aplicables al impuesto a la renta empresarial de los contribuyentes domiciliados y a los dividendos y cualquier otra forma de distribución de utilidades de fuente peruana.

Entre los principales cambios a partir del 2017 están los siguientes:

- La tasa de impuestos a los dividendos y cualquier otra forma de distribución de utilidades será 5 por ciento a partir de 2017 (al 2016 y 2015 la tasa fue de 6.8%, al 2014 la tasa fue de 4.1%)
- La tasa de impuestos a los dividendos pagados a personas naturales y jurídicas no domiciliadas será de 5 por ciento a partir de 2017 (al 2016 y 2015 la tasa fue de 6.8%)
- La tasa del impuesto a la renta aplicable sobre la utilidad vigente gravable, luego de deducir la participación de los trabajadores, será desde el ejercicio 2017 en adelante, de 29.5 por ciento. (al 2016 y 2015 la tasa fue de 28%, al 2014 la tasa fue de 30%)

### b) Años pendientes de fiscalización

En caso de determinación de Impuesto a la Renta, la Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y de ser el caso, corregir el Impuesto a la Renta determinado por la Asociación en los últimos cuatro años, contados a partir del 1° de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años sujetos a fiscalización). De surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas legales vigentes, no es posible anticipar, a la fecha, si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones, por lo que, cualquier

impuesto adicional, moras e intereses que pudieran resultar de las revisiones fiscales, se reconocerán en los resultados del ejercicio en que se determine. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y de 2017.

**c) Marco regulatorio – Modificaciones a la Ley del Impuesto a la Renta**

Con fecha 13 de setiembre de 2018, se emitió el Decreto Legislativo No.1424, el cual incluye entre otras modificaciones la que corresponde a incorporación de conceptos y/o definiciones de “país o territorio no cooperante” y “régimen fiscal preferencial”, “establecimiento permanente”, “enajenación indirecta” de acciones, siendo los más significativos los siguientes:

- Precios de transferencias

Se amplía el ámbito de aplicación de la normativa de Precios de Transferencia a las transacciones realizadas desde, hacia o a través de países o territorios no cooperantes o con sujetos cuyos ingresos o ganancias gocen de un régimen fiscal preferencial.

- Devengo

Se establece una definición legal de devengo para el reconocimiento de ingresos y gastos para fines del Impuesto a la Renta, según la cual las rentas de tercera categoría se entienden devengadas cuando se hayan producido los hechos sustanciales generadores del ingreso y el derecho al mismo no se encuentra sujeto a una condición suspensiva.

- Deducibilidad de gastos financieros

Se incorporan nuevas reglas para la deducibilidad de intereses, y para la aplicabilidad de límites tanto para préstamos otorgados por partes vinculadas, como a créditos otorgados por partes no vinculadas económicamente.

Con fecha 13 de setiembre de 2018, se emitió el Decreto Legislativo No.1422, donde se ha establecido un procedimiento especial para la aplicación de la Norma XVI del Código Tributario, según el cual la SUNAT podrá aplicar lo dispuesto en los párrafos segundo al quinto de la Norma XVI en el marco de una fiscalización definitiva, siempre que se cuente previamente con la opinión favorable de un Comité Revisor integrado por tres (3) funcionarios de SUNAT. Asimismo, se ha establecido la obligación del Directorio de aprobar, ratificar o modificar los actos, situaciones y relaciones económicas a realizarse (o realizadas) en el marco de la “planificación fiscal”.

Asimismo, se establece un nuevo supuesto de responsabilidad solidaria para los representantes legales del deudor tributario cuando este sea sujeto de la aplicación de la Norma XVI, siempre que tales representantes hubieren colaborado con el diseño o la aprobación o la ejecución de actos o situación o relaciones económicas previstas en la citada norma.

**d) Impuesto temporal a los activos netos**

A partir del año 2009, la tasa de impuesto es de 0.4% aplicable al monto de los activos que exceden S/1 millón. El citado impuesto puede ser pagado al contado o en nueve cuotas mensuales sucesivas. El monto efectivamente pagado puede ser utilizado como crédito contra los pagos a cuenta del Régimen General del Impuesto a la Renta o contra el pago de regularización del Impuesto a la Renta del ejercicio gravable al que corresponda.

**e) Perceptores que generen Rentas de Tercera Categoría.**

Mediante Resolución de Superintendencia No.379-2013-EF, establece los sujetos que se encuentran obligados a llevar los Registros de Ventas e Ingresos y de compras de manera electrónica; así como la modificación de las Resoluciones de Superintendencia No.286-2009-SUNAT y No.066-2013/SUNAT.

- Sujetos obligados a llevar los registros de forma electrónica a partir del 1° de enero de 2014.
- Se establecen nuevos cronogramas de atraso del Registro de Compras y del Registro de Ventas e ingresos.

**f) Incorporación obligatoria a los sistemas de emisión electrónica de comprobantes de pago**

Mediante Resolución de Superintendencia No.374-2013-EF, dictan disposiciones relativas a la incorporación obligatoria de emisiones electrónica en los sistemas creados por Resoluciones de Superintendencia No.182-2008/SUNAT y No.097-2012/SUNAT.

**g) Unidad Impositiva Tributaria**

Mediante el Decreto Supremo No.380-2017-EF se fijó en S/ 4,150 soles la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) para el ejercicio 2018, (S/ 4,050 soles en 2017).

**h) Impuesto General a las Ventas**

A partir del 1 de marzo de 2011, la tasa del Impuesto General a las Ventas es de 16%. Así la tasa global (considerando el 2% por concepto de Impuesto de Promoción Municipal) asciende a 18%.

**24. Administración de riesgos financieros**

**a) Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Asociación la exponen a una variedad de riesgos financieros. La Gerencia tiene a su cargo la administración de riesgos financieros (tasa de interés y tipo de cambio) de acuerdo con las políticas aprobadas por el Consejo Directivo. La Gerencia identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Asociación. A continuación, presentamos los riesgos financieros a los que se está expuesta la Asociación.

- Riesgo de tipo de cambio

La Asociación está expuesta al riesgo de fluctuaciones en el tipo de cambio en aquellas partidas que son mantenidas en monedas diferentes a los soles, principalmente a los dólares estadounidenses. Los riesgos de tipo de cambio surgen del efectivo y equivalente de efectivo y del endeudamiento financiero que se pactan en dólares estadounidenses.

La Gerencia ha evaluado el impacto por fluctuaciones futuras del tipo de cambio, no obstante, su política es la de asumir el riesgo de cualquier fluctuación en los tipos de cambio del dólar estadounidense con los resultados de sus operaciones ya que mantiene ingresos originados en dólares estadounidenses. En este sentido, la Gerencia considera innecesario cubrir a la Asociación por el riesgo de cambio con instrumentos financieros derivados.

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

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

El riesgo de tasa de interés para la Asociación surge de su endeudamiento. El endeudamiento a tasas variables expone a la Asociación al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. El

endeudamiento a tasas fijas expone a la Asociación al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La política de la Asociación es mantener la mayor parte de su endeudamiento en instrumentos que devengan tasas fijas.

ii) Riesgo de crédito

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

El riesgo de crédito de la Asociación se origina de la incapacidad de los deudores de cumplir con sus obligaciones, en la medida que éstos hayan vencido, por lo que la Gerencia considera que la Asociación mantiene riesgo crediticio debido a que sus clientes tienen períodos de cobro (financiamiento) de 48 meses máximo.

La Asociación coloca sus excedentes de liquidez en instituciones financieras de prestigio; asimismo, establece políticas de crédito conservadores y evalúa constantemente las condiciones existentes en el mercado en el que opera. En consecuencia, la Asociación no prevé pérdidas significativas que surjan de este riesgo. Riesgos de concentración de crédito pueden surgir de las colocaciones de excedentes de liquidez.

iii) Riesgo de liquidez

La proyección de flujos de efectivo que realiza la Gerencia de Administración y Finanzas de la Asociación permite obtener proyecciones actualizadas sobre los requisitos de liquidez de la Asociación para asegurar que haya suficiente efectivo para alcanzar las necesidades operacionales, manteniendo en todo momento suficiente margen para las líneas de crédito no usadas, de modo que la Asociación no incumple con los límites de endeudamiento o con las Garantías, de ser aplicable, sobre cualquier línea de crédito.

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

i) Administración del riesgo de capital –

La Asociación administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Asociación es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por el Consejo Directivo.

Los objetivos de la Asociación al administrar el capital son salvaguardar la capacidad de la Asociación para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los asociados y beneficios a los otros participantes; así como, mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades. No ha habido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos en el manejo del Patrimonio de la Asociación, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017.

## 25. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

- i) Activos cuyo valor razonable es similar a su valor en libros. Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo, se consideran que el valor en libros es similar a su valor razonable. Este supuesto también es aplicable para los depósitos a plazo, cuentas de ahorros sin un vencimiento



especifico e instrumentos financieros a tasa variable. Estos instrumentos se clasifican en el Nivel 1 de la jerarquía de valor razonable.

- ii) Instrumentos financieros a tasa fija. El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasa fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. Estos instrumentos se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Sobre la base de los criterios descritos anteriormente, la Gerencia estima que no existen diferencias importantes entre el valor en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Asociación al 31 de diciembre de 2018 y de 2017.

## **26. Eventos posteriores**

El 15 de marzo de 2020, se publicó el Decreto Supremo No.044-2020-PCM, que declara el Estado de Emergencia Nacional y se establecen las medidas de aislamiento social obligatorio (cuarentena) a nivel nacional, por efecto del brote del COVID-19, calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. Debido a las medidas dictadas por el Gobierno del Perú, las operaciones de la Asociación se han visto afectadas; sin embargo, a la fecha de este informe no se puede predecir los efectos de esta situación de manera fiable. La Gerencia viene monitoreando esta situación y evaluando los impactos que estos sucesos puedan tener sobre la situación patrimonial, financiera, resultados y flujos de efectivo futuros, según se vayan produciendo.

Desde el cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 hasta la fecha del presente informe, no han ocurrido eventos posteriores significativos que, en opinión de la Gerencia, puedan afectar la razonabilidad de los estados financieros emitidos y/o requieran ser revelados en notas.