



---

## LOS PORTALES S.A.

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

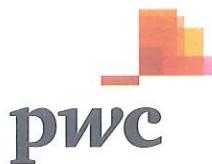
---

## **LOS PORTALES S.A.**

### **ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

<b>CONTENIDO</b>	<b>Páginas</b>
Dictamen de los auditores independientes	1 - 2
Estado separado de situación financiera	3
Estado separado de resultados integrales	4
Estado separado de cambios en el patrimonio	5
Estado separado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros separados	7 - 42

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



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y a los miembros del Directorio  
**Los Portales S.A.**

25 de febrero de 2015

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **Los Portales S.A.** (una subsidiaria de G.R. Holding S.A.) que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 y los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

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

### Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros 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 Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen representaciones erróneas de importancia relativa.

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

Gaveglío Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada.  
Av. Santo Toribio 143, Piso 7, San Isidro, Lima, Perú, T: +51 (1) 211 6500 F: +51 (1) 211 6550  
[www.pwc.com.pe](http://www.pwc.com.pe)



25 de febrero de 2015  
Los Portales S.A.

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

#### Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, preparados para los fines expuestos en el párrafo siguiente, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Los Portales S.A.** al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

#### Énfasis sobre una situación

Los estados financieros separados de **Los Portales S.A.** han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos vigentes en el Perú para la presentación de información financiera y reflejan el valor de la inversión en sus subsidiarias de acuerdo con lo que se describe en la Nota 2.11 a los estados financieros y no sobre una base consolidada. Estos estados financieros se deben leer junto con los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y subsidiarias, presentados por separado, sobre los cuales en nuestro dictamen de la fecha emitimos una opinión sin salvedades.

*Gonzalo Aravena y Asociados*

Refrendado por

  
Felix U. Horne  
Contador Público Colegiado Certificado  
Matrícula No.01-13774

(socio)

**LOS PORTALES S.A.**

**ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA**

ACTIVO	Al 31 de diciembre de		Nota	Al 31 de diciembre de	
	2014 \$/000	2013 \$/000		2014 \$/000	2013 \$/000
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					
Efectivo y equivalente de efectivo	6	46,871	46,574	196,486	122,811
Cuentas por cobrar comerciales	7	87,962	67,244	134,680	193,134
Otras cuentas por cobrar		8,813	20,513	12,820	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	19,739	45,220	2,220	4,659
Inventoryos	9	467,769	412,766	201,941	142,174
Gastos pagados por anticipado		7,077	8,732	548,147	462,778
Total activo corriente		638,231	601,049		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>					
Cuentas por cobrar comerciales	7	157,337	117,719	14,491	16,245
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	10	101,218	66,947	308,802	277,749
Propiedad, planta y equipo	11	140,974	130,908	18,048	22,253
Propiedades de inversión	12	150,703	111,418	341,341	316,247
Activos intangibles	13	36,913	33,660	889,488	779,025
Total activo no corriente		587,145	460,652		
Total activo				1,225,376	1,061,701
<b>Cuentas de orden:</b>					
Letras aceptadas por cliente - saldo deudor		62,711	77,578	62,711	77,578
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>					
<b>PASIVO CORRIENTE</b>					
Cuentas por pagar comerciales	14	196,486	122,811		
Otras cuentas por pagar	15	134,680	193,134		
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	12,820	-		
Provisiones		2,220			
Otros pasivos financieros porción corriente	16	201,941	142,174		
Total pasivo corriente		548,147	462,778		
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>					
Cuentas por pagar comerciales	14	14,491	16,245		
Otros pasivos financieros	16	308,802	277,749		
Impuesto a la renta diferido pasivo	17	18,048	22,253		
Total pasivo no corriente		341,341	316,247		
Total pasivo		889,488	779,025		
<b>PATRIMONIO</b>					
Capital	18	171,254	171,254		
Otras reservas de capital		21,436	16,636		
Resultados acumulados		143,198	94,785		
Total patrimonio		335,888	282,675		
Total del pasivo y patrimonio				1,225,376	1,061,701
<b>Cuentas de orden:</b>					
Letras aceptadas por cliente - saldo acreedor				62,711	77,578

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 42 forman parte de los estados financieros separados.

**LOS PORTALES S.A.**

**ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

	<u>Nota</u>	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2014 S/.000	2013 S/.000
Ingresos por venta de inmuebles		464,711	409,535
Ingresos por arrendamiento y servicios prestados		126,387	111,975
Ingresos financieros		39,842	31,334
Total ingresos por ventas		<u>630,940</u>	<u>552,844</u>
Costo de ventas de inmueble	19	(340,219)	(305,783)
Costos de arrendamientos y servicios prestados	19	<u>(89,432)</u>	<u>(76,206)</u>
Total costo de venta		<u>(429,651)</u>	<u>(381,989)</u>
Utilidad bruta		201,289	170,855
Gastos de venta	20	(36,283)	(27,869)
Gastos de administración	21	<u>(72,306)</u>	<u>(62,970)</u>
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12	9,336	32,958
Otros ingresos		<u>17,602</u>	<u>6,621</u>
Utilidad de operación		<u>119,638</u>	<u>119,595</u>
Gastos financieros	23	(9,837)	(9,627)
Diferencia en cambio	3.1	<u>(33,728)</u>	<u>(40,006)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>76,073</u>	<u>69,962</u>
Impuesto a la renta	24	<u>(22,860)</u>	<u>(21,965)</u>
Utilidad del año		<u>53,213</u>	<u>47,997</u>
Otros resultados integrales		-	-
Resultado integral del año		<u>53,213</u>	<u>47,997</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 42 forman parte de los estados financieros separados.

**LOS PORTALES S.A.**

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

	<b>Capital</b> <b>S/.000</b>	<b>Otras reservas de capital</b> <b>S/.000</b>	<b>Resultados acumulados</b> <b>S/.000</b>	<b>Total</b> <b>S/.000</b>
Saldos al 1 de enero de 2013	119,634	12,707	66,212	198,553
Utilidad del año	-	-	47,997	47,997
Total otros resultados integrales	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	47,997	47,997
Transacciones con los accionistas:				
Transferencia a reserva legal		3,924	(3,924)	-
Incremento de capital	51,620	-	-	51,620
Dividendos declarados	-	-	(15,500)	(15,500)
Ajustes	-	5	-	5
Saldos al 31 de diciembre de 2013	171,254	16,636	94,785	282,675
Saldos al 1 de enero de 2014	171,254	16,636	94,785	282,675
Utilidad del año	-	-	53,213	53,213
Total otros resultados integrales	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	53,213	53,213
Transacciones con los accionistas:				
Transferencia a reserva legal		4,800	(4,800)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	171,254	21,436	143,198	335,888

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 42 forman parte de los estados financieros separados.

**LOS PORTALES S.A.**

**ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Nota	<b>Por el año terminado el 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	S/.000	S/.000
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Utilidad del año	53,213	47,997
Ajustes a la utilidad neta:		
Depreciación	11	8,697
Amortización	13	4,188
Impuesto a la renta diferido	17	(4,205)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12	(9,336)
(Aumento) disminución en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		(21,500)
Inventarios		(75,690)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		41,059
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de operación	<u>(3,574)</u>	<u>(59,357)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Compra de activos intangibles	(7,441)	(5,660)
Compra de propiedad, planta y equipo	(20,566)	(27,930)
Compra de propiedades de inversión	(14,103)	(216)
Compra de inversiones financieras	(34,259)	(3,619)
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	<u>(76,369)</u>	<u>(37,425)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamos recibidos	314,842	456,259
Amortizaciones efectuadas	(234,602)	(382,706)
Aporte de capital	-	51,620
Dividendos pagados	-	(15,500)
Efectivo y equivalente de efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>80,240</u>	<u>109,673</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	297	12,891
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	<u>46,574</u>	<u>33,683</u>
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>46,871</u>	<u>46,574</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 42 forman parte de los estados financieros separados.

## **LOS PORTALES S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

#### **1 INFORMACION GENERAL Y ACTIVIDAD ECONOMICA**

##### **1.1 Información general -**

Los Portales S.A. (en adelante la Compañía) es una empresa peruana que se constituyó en Lima el 6 de marzo de 1996 e inició sus operaciones en junio del mismo año con la razón social de Consorcio Inmobiliario Los Portales S.A. El 28 de febrero de 2000 la Junta General de Accionistas acordó el cambió de su razón social a Los Portales S.A. Su domicilio legal es Jr. Mariscal La Mar No.991 Magdalena, Lima-Perú.

Los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013 son GR Holding S.A. y Constructoras ICA S.A. de C.V. GR Holding es una empresa peruana que, controla el 50% del capital social de la Compañía. Del mismo modo, Constructoras ICA S.A. de C.V., junto con Ingenieros Civiles Asociados S.A. de C.V. (ambas subsidiarias de Empresas ICA S.A.B. de CV de México), controla el restante 50% de las acciones de la Compañía.

##### **1.2 Actividad económica -**

Las actividades de la Compañía comprenden a las siguientes divisiones de negocio:

###### **a) Unidad de negocio inmobiliario -**

Comprende la inversión, promoción y desarrollo inmobiliario, dentro de los que destacan la habilitación urbana, construcción de viviendas de interés social y el desarrollo de proyectos multifamiliares de vivienda financiados por programas gubernamentales como son los programas de Mi Vivienda y de Techo Propio.

###### **b) Unidad de negocio de construcción y administración de estacionamientos -**

Comprende la inversión en la construcción, administración, operación y concesión de estacionamientos propios y de terceros. Dentro de este rubro también se controla ingresos vinculados como son el caso del “valet parking”, la publicidad interior, el lavado de autos, entre otros. Al 31 diciembre de 2014 la compañía opera 208 playas de estacionamiento a nivel nacional (185 en 2013).

###### **c) Unidad de negocio de operación y administración de hoteles -**

Comprende la operación y administración de hoteles propios y de terceros bajo dos marcas; una de lujo y la otra de carácter corporativo. La Compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013 opera cinco hoteles: el Country Club Lima Hotel (hotel de cinco estrellas con 83 habitaciones) que opera en la ciudad de Lima; Los Portales Hotel Tarma (hotel de tres estrellas con 45 habitaciones) que opera en la ciudad de Tarma; Los Portales Hotel Piura (hotel de cuatro estrellas con 91 habitaciones), que opera en la ciudad de Piura; Los Portales Hotel Chiclayo (hotel de tres estrellas con 35 habitaciones) que opera en la ciudad de Chiclayo; y Los Portales Hotel Cuzco (hotel de tres estrellas con 50 habitaciones) que opera en la ciudad de Cuzco.

En noviembre del 2012 se firmó un contrato con Inversiones Costa Norte S.A. para el gerenciamiento del Hotel Arenas de Máncora (hotel con 22 habitaciones operativas) que opera en la ciudad de Piura, Telemarketing que actualmente opera dentro de la unidad de negocios de hoteles, administra los servicios de “Call Center” y de “Televentas”, las que ofrecen soporte y potencian el desarrollo de las otras unidades de negocio de la Compañía.

Durante el año 2014 se inauguraron 2 locales de pollerías, ubicados en los distritos de San Juan de Lurigancho y Comas respectivamente, que sumado al local ubicado en In Outlet - Callao, son 3 locales de pollos a la brasa que viene operando bajo la marca de Pollo Stop, en la ciudad de Lima.

d) Unidad de negocio de Rentas -

Esta división de negocios inició sus actividades en 2010, se dedica a la habilitación de centros comerciales y de "Strip Malls", así como a la gestión de arrendamientos de locales comerciales y de oficinas propiedad de la Compañía.

En el 2013 el grupo firmó un acuerdo con Parque Arauco, operador de centros comerciales, con sede en Chile; para la constitución de la empresa Strip Center del Perú S.A., la cual se dedica a la operación conjunta de strips malls. Los Portales S.A. transfirió el centro comercial In Outlet Faucett a Strip Centers del Perú, por lo cual obtuvo el 49% de participación en dicha sociedad.

Actualmente Strip Centers del Perú, opera el In Outlet, ubicado en la Provincia Constitucional del Callao, Vía Mix Las Malvinas y Vía Mix Chorrillos, ambos ubicados en la ciudad de Lima.

**1.3 Aprobación de los estados financieros -**

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2014 han sido emitidos con autorización de la Gerencia y serán presentados al Directorio para la aprobación de su emisión, y luego puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia los estados financieros separados adjuntos serán aprobados sin modificaciones. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados en la Junta Obligatoria Anual de Accionistas celebrada el 8 de abril de 2014.

**2 RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

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

**2.1 Bases de preparación de los estados financieros separados -**

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), vigentes a la fecha de los estados financieros. La Compañía también ha preparado estados financieros consolidados de acuerdo con lo previsto en el párrafo 19 de la NIIF 10, "Estados financieros consolidados".

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

Los estados financieros surgen de los registros de contabilidad de la Compañía y han sido preparados sustancialmente sobre la base del costo histórico, con excepción de las propiedades de inversión que se miden al valor razonable. Los estados financieros se presentan en miles de nuevos soles, excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

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

## **2.2 Cambios en políticas contables y en la exposición de información**

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

Durante el 2014 entraron en vigencia ciertas NIIF, modificaciones a NIIF y CINIIF que, sin embargo, no son aplicables a la Compañía o no han tenido un impacto significativo en sus estados financieros.

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

- NIIF 9, "Instrumentos financieros"

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

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

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

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

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

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

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

## **2.3 Información por segmentos**

Los segmentos operativos se reportan de manera consistente con los reportes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas de la Compañía. El responsable de la toma de decisiones operativas de la Compañía 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 1 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 Traducción de moneda extranjera**

### a) Moneda funcional y moneda de presentación -

Las partidas que se incluyen en los estados financieros separados se miden en la moneda del ambiente económico primario donde opera (su moneda funcional). Los estados financieros separados se presentan en nuevos soles que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

### b) Transacciones y saldos -

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o de la fecha de valuación cuando las partidas se remiden. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones y de la traducción a los tipos de cambio al cierre del año de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el rubro Diferencia en cambio, neta del estado separado de resultados integrales.

## **2.5 Activos financieros**

### **2.5.1 Clasificación -**

La Compañía clasifica sus activos financieros como préstamos y cuentas por cobrar siguiendo las categorías definidas por la NIC 39. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y las cuentas por cobrar comprenden al efectivo y equivalente de efectivo, las cuentas por cobrar comerciales y a las otras cuentas por cobrar en el estado separado de situación financiera.

### **2.5.2 Reconocimiento y medición -**

Los préstamos y cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

## **2.6 Deterioro de activos financieros**

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

La evidencia de deterioro puede incluir indicios de que el deudor o grupo de deudores está experimentando dificultades financieras significativas; como son: i) el atraso o impago de intereses o del principal de su deuda, ii) la probabilidad de que el deudor entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y iii) circunstancias en que información observable indique que existe una reducción en el estimado de los futuros flujos de efectivo esperados del activo, como son, cambios en vencimientos o en las condiciones económicas relacionadas con incumplimiento de pagos.

El monto de la pérdida corresponde a la diferencia entre el valor en libros del activo y el estimado de los futuros flujos de efectivo (excluyendo el monto de futuras pérdidas crediticias que aún no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del instrumento. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado separado de resultados integrales. Si en un período posterior el monto de la pérdida por deterioro disminuye y si dicha disminución se relaciona objetivamente con un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro (como lo es una mejora en el ratio crediticio del deudor), la reversión del deterioro reconocido previamente se reconoce en el estado separado de resultados integrales.

## **2.7 Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es reportado en el estado separado de situación financiera cuando existe derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente.

## **2.8 Efectivo y equivalente de efectivo**

En el estado financiero separado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo disponible, depósitos a plazo y depósitos a la vista en bancos con vencimientos originales menores a tres meses.

La Compañía utiliza el método indirecto para informar sus actividades de operación en el estado separado de flujo de efectivo.

## **2.9 Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales se originan principalmente por la venta de terrenos y/o inmuebles, o servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del negocio. Si la cobranza esperada es menor a 12 meses contados desde la fecha de los estados financieros se clasifica como activo corriente, de lo contrario, se presenta como activo no corriente en el estado de situación financiera. Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. La provisión por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se establece siguiendo los lineamientos de la nota 2.6.

## **2.10 Inventarios**

Los inventarios comprenden principalmente los terrenos en desarrollo e inmuebles terminados destinados a la venta. Este rubro también incluye a los materiales y suministros usados en las líneas de estacionamientos y hoteles.

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 producto 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, se constituye una provisión para desvalorización de existencias con cargo a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

## **2.11 Inversiones en subsidiarias y asociadas**

Subsidiarias -

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene la capacidad de gobernar sus políticas operativas y financieras por ser propietaria de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto. La Compañía también evalúa la existencia de control donde no tiene más del 50% del poder de voto, pero sí puede gobernar las finanzas y políticas operativas por la virtud del control de facto.

Las inversiones en subsidiarias se muestran en estos estados financieros al costo. Los dividendos en efectivo recibidos de subsidiarias se acreditan al estado de resultados integrales en el momento en que se aprueba su distribución. Los dividendos recibidos en acciones de subsidiarias no se reconocen en los estados financieros. A la fecha de cada estado de situación financiera la gerencia determina si existe evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones. De ser el caso, se determina la pérdida por deterioro, que corresponde a la diferencia entre el valor recuperable de la inversión y su valor en libros, y se reconoce en el estado separado de resultados integrales.

Asociadas -

Asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan al costo. Los dividendos en efectivo recibidos de asociadas se acreditan al estado de resultados integrales en el momento en que se aprueba su distribución.

## **2.12 Propiedades de inversión**

Los inmuebles que se mantienen para generar rendimientos de largo plazo de su alquiler o para la apreciación de su valor y que no son ocupadas 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; así como terrenos para futuras habilitaciones urbanas.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los gastos financieros. Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable. 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 momento en que su construcción ha culminado, 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. Las propiedades de inversión desarrolladas en propiedad de terceros son reconocidas al costo histórico.

El valor razonable se determina sobre la base de los precios de mercados activos, ajustados cuando es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de cada activo específico. Si esta información no estuviera disponible, la Compañía usa métodos de valuación alternativos, como por ejemplo el uso de precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de efectivo. Las valuaciones se efectúan a la fecha del estado consolidado de situación financiera por peritos tasadores quienes cuentan con las calificaciones relevantes y reconocidas y que tienen experiencia reciente en el lugar y en la categoría de los inmuebles materia de la valuación. Estas valuaciones forman la base de los valores en los estados financieros. Los inmuebles que se vuelven a desarrollar para continuar con su uso como propiedades de inversión o aquellos inmuebles para los que el mercado se ha tornado menos activo se mantienen valorizados a su valor razonable. El valor razonable para propiedades de inversión en proceso de construcción se aplica sólo si considera que es posible medir su valor razonable de manera confiable.

El valor razonable de las propiedades de inversión se refleja, entre otros aspectos, el ingreso por alquiler de arrendamientos vigentes y supuestos sobre los ingresos por alquileres futuros considerando las condiciones vigentes en el mercado. El valor razonable también refleja, sobre bases similares, las salidas de flujos de efectivo que se podría esperar que el inmueble requiera.

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.

El valor razonable de las propiedades de inversión no refleja futuras inversiones de capital que mejorarán el inmueble y no refleja los beneficios futuros relacionados con estos desembolsos futuros que sean distintos de aquellos que un participante racional en el mercado consideraría al determinar el valor del inmueble. Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en el estado de resultados integrales.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando la Compañía dispone de ellas. Cuando la Compañía dispone de un inmueble a valor razonable en una transacción de carácter comercial, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción y el ajuste se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales en la línea de ganancia por ajuste a valor razonable de propiedades de inversión.

Si las propiedades de inversión se ocupan por la Compañía, se reclasifican a la cuenta de propiedad, planta 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".

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.

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, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios (Nota 2.10). Su costo asumido para su tratamiento contable subsecuente es su valor razonable a la fecha del cambio en su uso.

## **2.13 Propiedad, planta y equipo**

Los activos de la cuenta propiedad, planta y equipo se presentan al costo menos su depreciación acumulada y, si las hubiere, las pérdidas acumuladas por deterioro. El costo de un elemento de propiedad, planta y equipo comprende su precio de compra o su costo de fabricación, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner el activo en condiciones de operación como lo anticipa la Gerencia, el estimado inicial de la obligación de rehabilitación y, en el caso de activos calificables, los costos de financiamiento. El precio de compra o el costo de construcción corresponden al total del importe pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada por adquirir el activo.

Los costos subsecuentes atribuibles a los bienes del activo fijo se capitalizan sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para la Compañía y el costo de estos activos se pueda medir confiablemente, caso contrario se imputan al costo de venta o gasto según corresponda. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al costo de venta o al gasto, según corresponda, en el período en el que estos se incurren.

Los gastos incurridos para reemplazar un componente de una partida o elemento de propiedad, planta y equipo se capitalizan por separado, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. En el caso de que el componente que se reemplaza no se haya considerado como un componente separado del activo, el valor de reemplazo del componente nuevo se usa para estimar el valor en libros del activo que se reemplaza.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva. Los trabajos en curso no se deprecian. Las partidas de propiedad, planta y equipo se dan de baja en el momento de su venta o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o de su posterior venta. Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado separado de resultados integrales. Los valores residuales, la vida útil de los activos y los métodos de depreciación aplicados se revisan y se ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera. Cualquier cambio en estos estimados se ajusta prospectivamente.

Depreciación -

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

### **Hasta años**

Edificios y otras construcciones	20 a 35
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos diversos	4 a 20
Equipos de cómputo	4
Unidades de transporte	5

## **2.14 Activos intangibles**

a) Concesiones -

Las concesiones público-privadas para la administración y operación de estacionamientos se reconocen como un activo intangible cuando los flujos de efectivo del contrato están condicionados a la utilización del servicio por parte de los usuarios. Las concesiones se miden al costo menos su

amortización acumulada y si las hubiese, las pérdidas por deterioro. Las concesiones se amortizan en el plazo de sus vidas útiles estimadas que fluctúan entre cinco y treinta años.

b) Programas de computación generados internamente -

Los costos asociados con el mantenimiento de programas de cómputo se reconocen como gastos cuando se incurren. Los costos de desarrollo que son directamente atribuibles al diseño y prueba del programas de cómputo identificable y único que controla la Compañía se reconocen como activos intangibles cuando cumplen con los siguientes criterios:

- técnicamente es posible completar el programas de cómputo de modo que podrá ser usado;
- la gerencia tiene la intención de terminar el programas de cómputo y de usarlo o venderlo;
- se tiene la capacidad para usar o vender el programas de cómputo;
- se puede demostrar que el programa de cómputo probablemente generará beneficios económicos futuros;
- se tiene los recursos técnicos, financieros y otros recursos necesarios para completar el desarrollo del programa de cómputo que permita su uso o venta; y el gasto atribuible al programa de cómputo durante su desarrollo se puede medir de manera confiable.

Los costos directos que se capitalizan como parte del costo de programas de cómputo incluyen a los costos de los empleados que desarrollan el programa de cómputo y una porción de los costos indirectos correspondientes. Otros costos de desarrollo que no cumplen con estos criterios se reconocen en resultados conforme se incurre y no se reconocen como un activo en períodos subsiguientes.

Los costos de desarrollo de los programas de cómputo que se han reconocido como activos se amortizan en el plazo de sus vidas útiles estimadas que fluctúan entre tres y cinco años.

## 2.15 Deterioro de activos no financieros

Los activos que tienen vida útil indefinida no son objeto de amortización y su valor en libros se somete a pruebas anuales de deterioro. Los activos objeto de amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros no se podría recuperar. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre su valor de mercado y su valor en uso. El valor de mercado es el monto que se puede obtener de la venta de un activo en un mercado libre. El valor en uso corresponde al valor presente del estimado de los flujos de efectivo futuros que se espera obtener del uso continuo del activo y de su venta al término de su vida útil.

Las pérdidas por deterioro, calculadas con referencia al valor en uso de los activos, que se hayan reconocido en años anteriores, se extienden si se produce un cambio en los estimados utilizados en la última oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro.

Las pruebas de deterioro efectuadas por la Compañía, cuando corresponde, contemplan el valor en uso a nivel de unidad generadora de efectivo (grupo de activos más pequeño capaces de generar flujos de efectivo identificables).

El cálculo del valor en uso de los activos contempla el descuento del estimado de los flujos de efectivo futuros a su valor presente usando una tasa de descuento, antes de impuestos, que refleje la evaluación del mercado a la fecha de los estados financieros sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos asociados al activo. Las pérdidas por deterioro de activos vinculados con operaciones continuas se reconocen en el estado separado de resultados integrales en las categorías de gastos a las que corresponde la función del activo deteriorado.

De otro lado, la Compañía evalúa a cada fecha de cierre si existen indicios que indiquen que las pérdidas por deterioro reconocidas previamente se han revertido parcial o totalmente. Si se observan tales indicios, la Compañía estima el importe recuperable del activo cuyo valor en libros fue previamente reducido por deterioro. Las pérdidas por deterioro previamente reconocidas, se extornan sólo si el incremento en el valor recuperable del activo obedece a cambios en los estimados que se usaron en la oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro. En estas circunstancias, el valor en libros del activo se incrementa a su valor recuperable.

El reconocimiento de la reversión de pérdidas por deterioro previamente registradas no puede dar como resultado que el valor en libros del activo exceda el monto que le habría correspondido, neto de su depreciación, en el caso de que no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro previamente registrada. La reversión de la pérdida por deterioro se reconoce en el estado separado de resultados integrales.

#### **2.16 Cuentas por pagar comerciales**

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes y 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, en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

#### **2.17 Otros pasivos financieros**

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estos préstamos se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado separado de resultados integrales durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida de que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso los honorarios se difieren hasta el momento en que el préstamo se reciba. En la medida de que no haya evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los honorarios se capitalizan como pagos por servicios para obtener liquidez y se amortizan durante el período del préstamo con el que se relaciona.

#### **2.18 Gastos financieros**

Los costos de endeudamiento generales y específicos directamente atribuibles a la adquisición, construcción, producción de activos calificables, los que corresponden a activos que necesariamente toman un período sustancial para alcanzar su propósito de uso o venta, se agregan al costo de dichos activos hasta que el período en que los activos estén sustancialmente listos para su propósito de uso o venta.

El ingreso que se obtiene de inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos calificables se deduce de los costos de endeudamiento elegibles para su capitalización. Todos los demás costos de endeudamiento se reconocen en ganancias y pérdidas en el período en el que se incurren.

## **2.19 Arrendamientos**

### a) Arrendamientos en los que la Compañía es arrendataria -

#### i) Arrendamientos operativos -

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

#### ii) Arrendamientos financieros -

Los arrendamientos en los que la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo arrendado se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al menor valor que resulte de comparar el valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Cada cuota de arrendamiento se distribuye entre el pasivo y el cargo financiero de modo que se obtenga una tasa constante sobre el saldo pendiente de pago. La obligación por cuotas de arrendamiento correspondientes, neto de cargos financieros, se incluye en otras cuentas por pagar de corto y largo plazo en el estado de situación financiera. El elemento de interés del costo financiero se trata como gastos financieros (nota 2.18) y se carga al estado separado de resultados integrales o se capitaliza en el período del arrendamiento de manera que se obtenga una tasa de interés periódica constante sobre el saldo del pasivo para cada período. Los inmueble, mobiliario y equipo adquiridos a través de arrendamientos financieros se deprecian a lo largo de su vida útil o en el período del arrendamiento. Las propiedades de inversión adquiridas a través de contratos de arrendamiento financiero se reconocen a su valor razonable.

### b) Arrendamientos en los que la Compañía es arrendador -

Los inmuebles arrendados bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen en el rubro de propiedades de inversión en el estado separado de situación financiera (nota 12). La Compañía efectúa pagos por servicios relacionados con la negociación de los contratos de alquiler con los arrendatarios. Estos pagos se capitalizan junto con el valor de la inversión inmobiliaria correspondiente y se amortizan en el período del arrendamiento. Incentivos otorgados a los arrendatarios se reducen del ingreso por arrendamiento en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento.

## **2.20 Impuesto a la renta corriente y diferido**

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

El impuesto a la renta diferido se provisiona por el método del pasivo sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de los activos y los pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo

se pague. Sin embargo, no se registra el impuesto a la renta diferido que surge por el reconocimiento inicial de un activo o de un pasivo en una transacción que no corresponda a una combinación de negocios que al momento de la transacción no afecta ni la utilidad ni la pérdida contable o gravable.

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

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan si existe el derecho legal de compensar el impuesto corriente y siempre que los impuestos diferidos se relacionen con la misma entidad y con la misma autoridad tributaria.

## **2.21 Beneficios a los empleados**

### a) Participación en las utilidades -

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación legal de los trabajadores en las utilidades 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 del impuesto a la renta vigente.

### b) Gratificaciones -

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

### c) Descanso vacacional -

Las vacaciones anuales del personal y otras ausencias remuneradas se reconocen sobre la base del devengo. La provisión por la obligación estimada por vacaciones del personal, que se calcula sobre la base de una remuneración por cada doce meses de servicios por el período de servicios prestados por los empleados se reconoce en la fecha del estado separado de situación financiera.

### d) Compensación por tiempo de servicios -

La compensación por tiempo de servicios del personal corresponde a sus derechos indemnizatorios calculados de acuerdo con la legislación peruana 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 mensual vigente a la fecha de su depósito. La Compañía no tiene obligaciones de pago adicionales una vez que efectúa los depósitos de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

## **2.22 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados que es probable que requiera la entrega de un flujo de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente. Sustancialmente las provisiones se refieren a demandas legales, laborales y Tributarias. Si el valor del dinero en el tiempo es importante, 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 integrales como gasto financiero.

No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas. Las obligaciones contingentes se revelan cuando su existencia sólo se confirmará por eventos futuros o su monto no se pueda medir confiablemente. Los activos contingentes no se reconocen, y se exponen sólo si es probable que la Compañía genere un ingreso de beneficios económicos en el futuro.

## **2.23 Capital social**

Las acciones comunes se presentan en el patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio como una deducción del monto recibido, neto de impuestos.

## **2.24 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen por el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar de la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se presentan neto de descuentos, devoluciones e impuestos a las ventas.

Los ingresos se derivan de la venta de terrenos habilitados y viviendas multifamiliares, alquiler de propiedades, servicios por gestión de hoteles y estacionamientos. En adición, los intereses devengados por el financiamiento proporcionado a clientes se reconoce como ingresos.

### a) Venta de inmuebles -

- i. Se transfiere al comprador la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los inmuebles (cuando se formaliza la entrega física del bien).
- ii. La Compañía no conserva para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos; sin perjuicio, de lo anterior, luego de la entrega física de los bienes la Compañía asume la responsabilidad, por lo que es reembolsado por sus clientes, de completar los trámites administrativos hasta el saneamiento de su título de propiedad.
- iii. El importe de los ingresos se puede cuantificar confiablemente;
- iv. Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía; y,
- v. Los costos incurridos o por ser incurridos respecto de la transacción se pueden cuantificar confiablemente.

### b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -

La Compañía conserva la titularidad de los bienes inmuebles 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; 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 al valor reintegrado al cliente.

c) Arrendamientos -

Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Cuando la Compañía otorga incentivos a sus arrendatarios, su costo se reconoce en el plazo del contrato de arrendamiento, reduciendo el ingreso por arrendamiento.

Los cargos por administración y mantenimiento se reconocen en el período en el que se brinda el servicio.

d) Prestación de servicios de las líneas de negocio de hoteles, estacionamientos y rentas -

Estacionamientos -

La Compañía opera playas de estacionamiento propias y administra playas de estacionamiento de terceros. Los ingresos por estacionamientos se reconocen cuando se prestan los servicios directamente a los clientes o cuando se presta el servicio al propietario de la playa de estacionamiento. Cuando la Compañía actúa como agente, la comisión, en lugar del ingreso bruto, se reconoce como ingreso.

Hoteles -

Los ingresos por hoteles incluyen: i) ingresos por alojamiento, ii) ingresos por administración de hotel, y iii) reembolso de costos.

Los ingresos por alojamientos se reconocen cuando se presta el servicio al huésped, lo cual se ve reflejado en la ocupabilidad de las habitaciones.

Los ingresos por administración de hotel se reconocen sobre la base de la tarifa establecida en los contratos de administración.

Los ingresos por reembolso de costos de los hoteles administrados se reconocen al momento que se incurre en los mismos.

e) Intereses -

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

## **2.25 Reconocimiento de costos y gastos**

El costo de venta de inmuebles corresponde al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución del proyecto inmobiliario. El costo de venta de inmuebles se reconoce simultáneamente con el reconocimiento de la venta.

Los costos de servicios ofrecidos se reconocen conforme la prestación del servicio.

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido de manera que reflejen el costo efectivo del instrumento financiero.

Los otros costos y gastos se reconocen conforme se devengan.

## **2.26 Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos de la Compañía se reconoce como pasivo en el estado separado de situación financiera en el período en el que el pago de los dividendos se aprueba por los accionistas de la Compañía.

## **2.27 Pasivos y activos contingentes**

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sólo se revelan en nota a los estados financieros, a menos que sea probable la necesidad de utilización de recursos en el futuro. Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y sólo se revelan cuando es probable que se produzca un ingreso de recursos a la Compañía.

## **3 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

### **3.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos 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.

La Gerencia de la Compañía es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de este conocimiento y experiencia revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de los riesgos que se describen a continuación. Asimismo, se incluye el análisis de sensibilidad que intenta revelar la sensibilidad en los instrumentos financieros de la Compañía frente a los cambios en las variables del mercado y mostrar el impacto en el estado consolidado de resultados integrales, o en el patrimonio de ser el caso. Los instrumentos financieros expuestos a los riesgos de mercado incluyen a las cuentas por cobrar y a cuentas por pagar.

La sensibilidad ha sido preparada para los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 usando los importes de los activos y pasivos financieros mantenidos a esa fecha. El Directorio revisa y aprueba las políticas para administrar cada uno de éstos riesgos los cuales están descritos a continuación:

#### **a) Riesgos de mercado -**

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de caja de los instrumentos financieros fluctúe a consecuencia de los cambios en los precios del mercado. Los precios de mercado que aplican a los instrumentos financieros de la Compañía comprenden al riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasa de interés y riesgo de precio.

##### **i) Riesgo de tipo de cambio -**

La Compañía opera exclusivamente en Perú y su exposición al riesgo de cambio resulta de sus operaciones denominadas en dólares estadounidenses (US\$). En consecuencia, la Compañía está expuesta al riesgo de que el tipo de cambio del Nuevo sol respecto al dólar estadounidense fluctúe significativamente de manera adversa. La Gerencia asume el riesgo de cambio con el producto de sus operaciones por lo que no realiza operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo de cambio.

La Compañía mantiene los siguientes activos y pasivos expresados en dólares estadounidenses:

	<b>2014</b> <b>US\$000</b>	<b>2013</b> <b>US\$000</b>
Activo:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,274	8,660
Cuentas por cobrar comerciales	76,532	63,482
Otras cuentas por cobrar	12,271	13,864
Total activo	<u>97,077</u>	<u>86,006</u>
Van:		
	97,077	86,006

	<u>2014</u> US\$000	<u>2013</u> US\$000
Vienen:	<u>97,077</u>	<u>86,006</u>
Pasivo:		
Otros pasivos financieros	( 161,345)	( 144,252)
Cuentas por pagar comerciales	( 20,381)	( 33,173)
Anticipos recibidos de clientes	( 39,904)	( 42,567)
Otras cuentas por pagar	( 9,105)	( 3,206)
Total pasivo	<u>( 230,735)</u>	<u>( 223,198)</u>
Pasivo neto	<u>( 133,658)</u>	<u>( 137,192)</u>

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a los tipos de cambio del mercado libre que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2014, el tipo de cambio utilizado por el Grupo para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/.2.986 y S/.2.990 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/.2.794 y S/.2.796 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente al 31 de diciembre de 2013).

La diferencia de cambio por el periodo terminado al 31 de diciembre está conformada como sigue:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Ganancia por diferencia de cambio	28,877	10,101
Pérdida por diferencia de cambio	( 62,605)	( 50,107)
Pérdida por diferencia de cambio, neta	<u>( 33,728)</u>	<u>( 40,006)</u>

Si al 31 de diciembre de 2014 el dólar se hubiera devaluado/apreciado 5% respecto del nuevo sol y las demás variables se hubieran mantenido constantes, la utilidad antes del impuesto habría sido mayor/menor en S/.7,982,000 (S/.8,204,000 en el 2013), originada principalmente por las obligaciones financieras comprometidas en moneda extranjera.

#### ii) Riesgo de tasa de interés -

Los instrumentos financieros que devengan tasas de interés fijas exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable del instrumento. Los instrumentos financieros de la Compañía expuestos al riesgo de tasa de interés corresponden sustancialmente a las cuentas por cobrar y el endeudamiento a largo plazo.

La Gerencia es adversa a la exposición al riesgo de sus flujos de efectivo por lo que la política de la Compañía contempla mantener todos sus instrumentos financieros (activos y pasivos) a tasas de interés fijas. La Gerencia considera que el impacto de esta política sobre el valor razonable de sus instrumentos financieros activos es irrelevante.

#### iii) Riesgo de precio -

La Compañía no mantiene instrumentos financieros que estén expuestos a riesgos provenientes de la variación de precios.

#### b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito surge del efectivo, del equivalente de efectivo y de los depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de la cartera de clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar. Respecto de bancos e instituciones financieras, la Compañía sólo realiza operaciones de depósito de sus fondos en instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean como mínimo "A".

Respecto del riesgo de crédito sobre su cartera de clientes, el área de créditos y cobranzas de la Compañía evalúa la calidad crediticia de cada cliente a la fecha de la suscripción de los contratos de venta de inmuebles, tomando en consideración su posición financiera su record crediticio; el comportamiento de la cartera es monitoreado detallada y permanentemente para identificar potenciales problemas de morosidad o retrasos. Asimismo, para mitigar este riesgo la Grupo conserva la titularidad de los inmuebles vendidos, mediante la venta garantizada con reserva de dominio, hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos. El análisis de la calidad de los instrumentos financieros expuestos al riesgo de crédito se presenta en las notas 6 y 7.

c) Riesgo de liquidez -

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones en el mercado. En ese sentido la Compañía no tiene riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

El área de Finanzas de la Compañía supervisa las proyecciones de flujos de efectivo preparadas para anticipar los requisitos de liquidez de la Compañía y se asegura de que se cuente con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo a la vez suficiente margen de líneas de crédito no usadas (nota 16) en todo momento de modo que la Compañía no incumpla con sus límites de endeudamiento pre establecidos por la Gerencia ni con las restricciones contempladas en los contratos de préstamos (covenants).

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda de la Compañía, el cumplimiento de los "covenants", el cumplimiento con los objetivos de ratios financieros del estado separado de situación financiera interno y, de ser aplicable, los requisitos regulatorios externos o requerimientos legales.

Los excedentes de efectivo y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo se depositan en cuentas bancarias a la vista y a plazos cuyos vencimientos se acuerdan considerando el momento en que se requerirán de modo de no afectar los ratios de liquidez de la Compañía.

A continuación se presenta un análisis de los pasivos financieros de la Compañía clasificados según su antigüedad, sobre flujos de efectivo contractuales no descontados, considerando su agrupación desde la fecha del estado separado de situación financiera hasta su vencimiento contractual.

	<b>Menos de 1 año S/.000</b>	<b>Entre 1 y 2 años S/.000</b>	<b>Entre 2 y 5 años S/.000</b>	<b>Más de 5 años S/.000</b>	<b>Total S/.000</b>
<b>Al 31 de diciembre 2014</b>					
Otros pasivos financieros	281,392	241,820	59,188	7,794	590,194
Cuentas por pagar comerciales	196,486	14,491	-	-	210,977
Otras cuentas por pagar	25,971	-	-	-	25,971
<b>Total</b>	<b>503,849</b>	<b>256,311</b>	<b>59,188</b>	<b>7,794</b>	<b>827,142</b>
<b>Al 31 de diciembre 2013</b>					
Otros pasivos financieros	162,579	165,840	127,887	38,235	494,541
Cuentas por pagar comerciales	122,811	16,245	-	-	139,056
Otras cuentas por pagar	24,294	-	-	-	24,294
<b>Total</b>	<b>309,684</b>	<b>182,085</b>	<b>127,887</b>	<b>38,235</b>	<b>657,891</b>

### **3.2 Administración de riesgo de capital**

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

La Compañía maneja su estructura de capital y realiza ajustes para afrontar los cambios en las condiciones económicas del mercado.

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

No se ha producido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, fueron como sigue:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Total Otros pasivos financieros (Nota 16)	510,743	419,923
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 6)	( 46,871)	( 46,574)
Deuda neta	463,872	373,349
Total patrimonio	335,888	282,675
Total capital	799,760	656,024
Ratio apalancamiento	0.58	0.57

### **3.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros**

La Compañía no mantiene instrumentos financieros reconocidos a valor razonable y estima que el valor en libros de sus activos y pasivos financieros son similares a los correspondientes valores razonables dados su vencimiento en el corto plazo.

## **4 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS**

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 supuestos contables críticos**

- i) Vida útil y valor recuperable de propiedad, planta y equipo (nota 11) -

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta en función a la vida útil estimada del activo. Esto resulta en cargos por depreciación y/o amortización proporcionales al desgaste estimado de los activos medido en número de años. La vida útil de los activos se evalúa sobre la base de: i) las limitaciones físicas del activo, y ii) la evaluación de la demanda.

- ii) Valor razonable de propiedades de inversión (nota 2.12) -

El valor razonable de las propiedades de inversión que no cuentan con precios que surgen de mercados activos se determinan usando distintas técnicas de valuación. La Compañía aplica su juicio para seleccionar entre los distintos métodos y efectúa supuestos que se sustentan principalmente en las condiciones del mercado existentes a la fecha de los estados financieros.

iii) Impuesto a la renta (nota 24) -

Se requiere ejercer significativamente de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta. Existen muchas transacciones y cálculos por los que el resultado final del impuesto es incierto. La Compañía reconoce un pasivo por temas observados en revisiones fiscales sobre la base de estimados de si se requerirá de pagos adicionales de impuestos. Cuando el resultado final de tales revisiones se conozca y si difiere de las estimaciones preliminares, los ajustes impactan al saldo del impuesto a la renta corriente y al del diferido en el período en que se conoce el resultado final de la revisión.

El cálculo del impuesto a la renta corriente que determina la Compañía resulta de la aplicación de las normas tributarias vigentes y no incluyen provisiones estimadas que generen en un futuro diferencias con respecto a las revisiones fiscales. En tal sentido no consideramos necesario efectuar una revelación de sensibilidad que simule una variaciones en el cálculo, siendo que, en el caso se presente alguna diferencia, ésta no sería material en relación a los resultados de los estados financieros.

**4.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -**

Terrenos clasificados como propiedades de inversión (nota 2.12) -

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. 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 existencias.

**5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA**

Al 31 de diciembre, los instrumentos financieros se resumen como sigue:

	<b>Préstamos y cuentas por cobrar</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>
Activos según estado de situación financiera:		
Cuentas por cobrar comerciales	245,299	184,962
Otras cuentas por cobrar (1)	8,813	20,513
Cuentas por cobrar relacionadas	6,919	45,220
Efectivo y equivalente de efectivo	46,871	46,574
	<u>307,902</u>	<u>297,269</u>
Otros pasivos		
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>
Pasivos según estado de situación financiera:		
Otros pasivos financieros	482,364	392,560
Arrendamiento financiero (2)	28,379	27,364
Cuentas por pagar comerciales	210,977	139,056
Otras cuentas por pagar (3)	25,971	24,294
	<u>747,691</u>	<u>583,274</u>

- (1) Los adelantos se excluyen de las cuentas por cobrar comerciales y de las otras cuentas por cobrar, porque este análisis sólo se requiere para instrumentos financieros.
- (2) Las categorías en esta revelación son requeridas por la NIC 39. Los arrendamientos financieros en su mayor parte están fuera del alcance de la NIC 39; sin embargo, siguen estando dentro del alcance de la NIIF 7. Por lo tanto, los arrendamientos financieros se muestran por separado.
- (3) Las obligaciones tributarias se excluyen del saldo de cuentas por pagar porque este análisis sólo es requerido para los instrumentos financieros.

## 6 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta comprende lo que sigue:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Caja y fondos fijos	627	447
Cuentas corrientes	<u>46,244</u>	<u>46,127</u>
Total efectivo y equivalente de efectivo	<u>46,871</u>	<u>46,574</u>

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantiene cuentas corrientes y depósitos a plazo en bancos locales. Los depósitos en cuenta corriente están denominados en nuevos soles y en dólares estadounidenses por S/.21,538,000 y US\$8,274,000 respectivamente (S/.21,931,000 y US\$8,660,000 respectivamente al 31 de diciembre de 2013).

La calidad de crédito de las contrapartes en las que se mantienen cuentas corrientes surge de las publicadas por las calificadoras de riesgo Apoyo y Asociados Internacionales S.A.C (Fitch Ratings) y Pacific Credit Rating y son como sigue:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
<b>Efectivo y equivalente de efectivo (*)</b>		
Calificación crediticia de los bancos		
(A +)	32,301	37,669
(A)	87	710
(A -)	299	1,323
Otros menores (sin clasificación externa)	<u>13,557</u>	<u>6,425</u>
Total efectivo y equivalente de efectivo	<u>46,244</u>	<u>46,127</u>

(\*) No incluye el saldo de efectivo en caja y fondo fijo.

## 7 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta se comprende:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Facturas por cobrar	12,285	9,958
Letras por cobrar e intereses devengados	<u>233,795</u>	<u>175,961</u>
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	(246,080)	(185,919)
	(781)	(956)
	<u>245,299</u>	<u>184,963</u>

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
<b>Por plazo</b>		
Parte corriente	87,962	67,244
Parte no corriente	<u>157,337</u>	<u>117,719</u>
	<u><u>245,299</u></u>	<u><u>184,963</u></u>

El saldo de las facturas por cobrar corresponde a ventas de inmuebles, ingresos por servicios prestados, y alquileres de locales comerciales. El valor razonable de las facturas por cobrar es similar a su valor nominal debido a que su período promedio de cobro es menor a los 360 días. Las facturas por cobrar no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.

Las letras por cobrar al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponden a ventas financiadas a los clientes de la actividad inmobiliaria. Las ventas inmobiliarias se financian hasta en 72 meses desde la fecha de suscripción del contrato de venta garantizado. La Compañía monitorea permanentemente esta cartera de créditos, identificando y corrigiendo retrasos y/o morosidad. El ratio de morosidad global durante el año 2014 y año 2013, ha sido de 0.50% para ambos. El ratio de morosidad se calcula a partir de los créditos vencidos considerando el valor de una, dos y tres letras vencidas más el saldo de letras por vencer, de aquellos créditos con más de tres letras vencidas, dividido entre el valor de la cartera total. La Compañía mantiene la reserva de dominio como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos a los clientes.

La Gerencia luego de evaluar los saldos pendientes de cobro a la fecha de los estados financieros considera que excepto por las cuentas por cobrar efectivamente provisionadas por deterioro, provenientes de los segmentos de Hoteles y Estacionamientos, no tiene cuentas incobrables.

En el proceso de estimación de la provisión para cuentas de cobranza dudosa, la Gerencia evalúa las calidades particulares del cliente y estima la viabilidad de la cobranza de las cuentas por cobrar.

En opinión de la Gerencia la Compañía, considera que la provisión para cuentas de cobranza dudosa al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a esas fechas (ver información sobre el riesgo de crédito en la nota 3.1-b).

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de reporte es el valor en libros de las cuentas por cobrar comerciales.

## 8 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Al 31 de diciembre, el saldo de las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas comprende:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
<b>Por cobrar:</b>		
Los Portales Patrimonio Fideicomiso	17,336	13,493
Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A.	1,846	1,846
Compañía Minera Caudalosa S.A.	289	366
Strip Center del Perú S.A.	142	86
Consorcio Los Portales S.A.	126	158
Belmosi S.A.	-	22,013
LP Construye S.A.C.	-	4,619
Inversiones Nueva Etapa S.A.C.	-	2,012
GR Holding S.A.	-	38
Santa Aurelia S.A.	-	589
Total	<u>19,739</u>	<u>45,220</u>

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
<b>Por pagar:</b>		
LP USA Inc.	4,490	-
Bradley Corporation Limited S.A.C.	3,334	-
LP Construye S.A.C.	1,857	-
Santa Aurelia S.A.	1,310	-
Inversiones Nueva Etapa S.A.C.	77	-
GR Holding S.A.	<u>1,752</u>	-
	<u>12,820</u>	-

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas son consideradas de vencimiento corriente, no generan intereses ni tienen garantías específicas. La Compañía ha evaluado la cobrabilidad de estos saldos y considera que no se requiere constituir ninguna provisión por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2013, la cuenta por cobrar a Belmosi, correspondió al contrato de opción de compra sobre el 50% de las acciones de Génesis & Renwick S.A., una empresa inmobiliaria dedicada a la habilitación urbana en la ciudad de Houston Texas U.S.A. En marzo de 2014, la Compañía declinó ejercer dicha opción recuperando el íntegro de los aportes efectuados.

Las cuentas por cobrar a Los Portales Patrimonio Fideicomiso, corresponde a la prestación de servicios de gerenciamiento, así como reembolsos por los costos incurridos en desarrollo del proyecto Los Alamos de Tacna, estas cuentas por cobrar no generan intereses, ni cuentan con garantías específicas.

Las cuentas por pagar a LP USA, Inc., Bradley Corp. Ltd. y Santa Aurelia S.A. corresponden a préstamos recibidos para capital de trabajo por US\$1,500,000, US\$1,100,000 y US\$400,000, respectivamente. Estos préstamos tienen vencimientos entre abril de 2015 y diciembre de 2017, y genera intereses a tasas de mercado que fluctúan entre 4% y 12%.

b) Las siguientes transacciones se realizaron con accionistas y partes relacionadas:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Venta de servicios	12,334	353
Compensación de la Gerencia clave (*)	9,834	9,273

Los servicios se facturan a precios de lista vigentes y en términos similares a aquellos disponibles a terceros.

(\*) La Compañía incluye en este concepto a los miembros del Directorio y de la Gerencia.

## 9 INVENTARIOS

Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Proyectos en curso:		
- Desarrollo inmobiliario	262,119	295,114
- Intereses capitalizados	<u>17,675</u>	<u>17,918</u>
	<u>279,794</u>	<u>313,032</u>
Terrenos en reserva	79,946	20,546
Inmueble terminado	101,441	72,310
Mercadería y suministros	<u>6,588</u>	<u>6,878</u>
Total	<u>467,769</u>	<u>412,766</u>

La cuenta Proyectos en curso corresponde a proyectos inmobiliarios ubicados en las provincias de Lima (Barranca, Cañete, Carabayllo, Pachacamac, Chilca, Asia, San Juan de Lurigancho, Callao y Santa Rosa); Ica, Chimbote, Pimentel, Piura, Trujillo, Tumbes, Huancayo, Arequipa, Cusco y Tacna. Estos terrenos son destinados a proyectos de habilitación urbana, urbanizaciones de viviendas bajo programas gubernamentales de Techo Propio y Mi Vivienda, y edificios de viviendas multifamiliar.

El movimiento de capitalización de los intereses en el año es como sigue:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Saldos iniciales	17,918	23,226
Adiciones	33,211	37,819
Deducciones en el costo de ventas	(33,454)	(43,127)
Saldo final	<u>17,675</u>	<u>17,918</u>

La cuenta Terrenos comprende 15 inmuebles, con una extensión de 93.9 hectáreas, ubicadas en las provincias de Lima, Ica, Chimbote, Piura, Chiclayo, Tacna, entre otros. Estos terrenos han sido adquiridos por la Compañía para desarrollar proyectos inmobiliarios en el curso corriente de sus operaciones.

Al 31 de diciembre, los proyectos en curso comprende:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Lima		
- Zona Este	21,901	19,384
- Zona Norte	52,821	34,223
- Zona Centro	27	24,979
- Zona Sur	<u>69,512</u>	<u>74,639</u>
	<u>144,261</u>	<u>153,225</u>
Provincia		
- Piura	44,912	38,631
- Nuevo Chimbote	5,072	12,549
- Lambayeque	20,623	33,727
- Huancayo	16,166	17,125
- Ica	47,581	57,775
- Otros	1,179	-
	<u>135,533</u>	<u>159,807</u>
	<u>279,794</u>	<u>313,032</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 la Gerencia de la Compañía no ha considerado necesario efectuar una provisión por desvalorización de inventarios dado sus niveles de rotación.

## 10 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta comprende:

Entidad	Porcentaje en el capital		Valor en libros al 31 de diciembre de	
	2014 %	2013 %	2014 S/.000	2013 S/.000
<b>Subsidiarias -</b>				
Inversiones Nueva Etapa S.A.C.	99.98	99.98	6,379	6,379
Los Portales Construye S.A.C.	99.00	99.00	20,601	20,601
LP USA S.A.	99.99	-	14,405	-
Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A.	99.99	99.99	3,097	1,898
Consorcio Los Portales S.A.	99.99	99.99	56	56
<b>Asociadas -</b>				
Strip Center del Perú S.A.	49.00	49.00	46,175	28,712
Concesión de Estacionamientos				
Miraflores S.A. - CEMSA	49.00	49.00	4,082	2,890
Inversiones Real Once S.A.	28.57	28.57	6,423	6,411
			<u>101,218</u>	<u>66,947</u>

El movimiento de las inversiones por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y de 2013 ha sido el siguiente:

	2014 S/.000	2013 S/.000
Al 1 de enero	66,947	10,361
Aportes de capital en Los Portales Construye S.A.C.	-	20,601
Aportes de capital en LP USA S.A.	14,405	-
Aportes de capital en Strip Center del Perú S.A.	17,463	28,707
Aportes de capital en Consorcio Estacionamiento Miraflores S.A.	1,192	1,675
Aportes de capital en Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A.	1,199	1,898
Otros menores	12	3,705
Al 31 de diciembre	<u>101,218</u>	<u>66,947</u>

Los Portales Construye S.A.C. se constituyó en Lima, el 4 de junio de 2013 y se dedica a toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de negocios inmobiliarios, habilitación urbana, denuncios agrícolas y urbanos, desarrollo y promoción de viviendas uni y multifamiliares, centros comerciales, compra venta de bienes muebles e inmuebles. Su actividad principal es la actividad inmobiliaria.

Strip Center del Perú S.A., corresponde a una inversión equivalente al 49% del capital social de esta empresa; en el primer trimestre del año 2013, Los Portales S.A. transfirió el Centro Comercial in Outlet a favor de Strip Center del Perú S.A., como contraprestación de dicha transferencia recibió acciones, manteniendo los mismos porcentajes de participación.

LP USA S.A. se constituyó en Lima, el 2 de agosto de 2013 con la finalidad de realizar toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de negocios inmobiliarios, habilitación urbana, desarrollo de denuncios agrícolas y urbanos, desarrollo y promoción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, centros comerciales y empresariales y otras actividades principalmente en los Estados Unidos de Norteamérica. Su actividad principal es la actividad inmobiliaria. En mayo de 2014 mediante contrato de compra-venta, Los Portales S.A. adquirió las acciones que su Matriz GR Holding S.A. mantenía en LP USA S.A.

## 11 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

El movimiento del rubro propiedad, planta y equipo y su correspondiente depreciación acumulada, por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013, es el que sigue:

	<u>Terrenos</u> S/.000	<u>Edificios y otras construcciones</u> S/.000	<u>Muebles y otros equipos</u> S/.000	<u>Obras en curso</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
<b>Año 2014</b>					
Valor neto en libros al 1 de enero de 2014	28,935	69,617	24,283	8,073	130,908
Adiciones	-	776	11,518	8,272	20,566
Transferencias a activos fijos	-	16,102	-	( 16,102)	-
Baja activos costo	-	( 1,989)	( 1,145)	-	( 3,134)
Baja activos depreciación	-	300	919	-	1,219
Cargo por depreciación	-	( 3,719)	( 4,866)	-	( 8,585)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2014	<u>28,935</u>	<u>81,087</u>	<u>30,709</u>	<u>243</u>	<u>140,974</u>
<b>Año 2013</b>					
Valor neto en libros al 1 de enero de 2013	26,629	45,429	18,317	23,772	114,147
Adiciones	3,083	1,719	10,154	12,974	27,930
Transferencias a activos fijos	-	28,673	-	( 28,673)	-
Transferencias a inversiones inmobiliarias	( 777)	( 4,238)	-	-	( 5,015)
Baja activos costo	-	-	( 273)	-	( 273)
Baja activos depreciación	-	-	202	-	202
Cargo por depreciación	-	( 1,966)	( 4,117)	-	( 6,083)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	<u>28,935</u>	<u>69,617</u>	<u>24,283</u>	<u>8,073</u>	<u>130,908</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo en libros de los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero comprende:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Terrenos	2,569	2,569
Edificaciones	14,583	14,583
Muebles y otros equipos	12,252	5,660
Depreciación acumulada	( 3,285)	( 1,524)
Total	<u>26,119</u>	<u>21,288</u>

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

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Costo de ventas (Nota 19)	5,980	4,668
Gastos de administración (Nota 21)	2,605	1,415
Total	<u>8,585</u>	<u>6,083</u>

El saldo de las obras en curso comprende principalmente:

	<u><b>2014</b></u> <u>S/.000</u>	<u><b>2013</b></u> <u>S/.000</u>
Remodelación locales arrendados	230	7,760
Otros proyectos	13	313
<b>Total</b>	<b>243</b>	<b>8,073</b>

A la culminación de las obras en curso su saldo se transferirá a la cuenta contable definitiva del activo correspondiente. La Gerencia estima que estas obras en proceso de construcción se culminarán durante el año 2015.

## 12 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión por el año terminado el 31 de diciembre es el siguiente:

	<u><b>Centros Comerciales</b></u> <u>Terrenos</u> <u>S/.000</u>	<u><b>y otros</b></u> <u>S/.000</u>	<u><b>Totales</b></u> <u>S/.000</u>
<b>Año 2014</b>			
Saldo inicial al 1 de enero de 2014	101,679	9,739	111,418
Adiciones del año	14,103	-	14,103
Transferencia a inventarios	( 2,704)	-	( 2,704)
Transferencia de inventarios	23,391	-	23,391
Baja por ventas	-	( 4,729)	( 4,729)
Otros	-	( 112)	( 112)
Actualización del valor razonable	8,232	1,104	9,336
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>144,701</b>	<b>6,002</b>	<b>150,703</b>
<b>Año 2013</b>			
Saldo al 1 de enero de 2013	88,026	13,423	101,449
Adiciones del año	-	216	216
Transferencia de activo fijo	-	5,015	5,015
Otros	-	( 257)	( 257)
Actualización del valor razonable	13,653	19,305	32,958
Transferencia a inversiones (Nota 10)	-	( 27,963)	( 27,963)
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>101,679</b>	<b>9,739</b>	<b>111,418</b>

La cuenta terrenos corresponde a inmuebles adquiridos por la Compañía como reserva territorial, sobre los cuales a la fecha de los estados financieros no se tiene definido ningún desarrollo, ni producto, y en el corto plazo no serán vendidos ni desarrollados. Estos terrenos constituyen una reserva de 129.2 hectáreas y están ubicados en los distritos de La Molina, Chosica - Lurigancho, y Carabayllo en la provincia de Lima, en las provincias de Piura, Ica y Chimbote.

Los locales comerciales ubicados en el Centro Comercial Camino Real, distrito de San Isidro, con un área de 759 metros fueron vendidos en diciembre del 2014 por S/.7,601,000. 11 locales fueron transferidos a GR Holding en virtud al convenio de resolución por S/.3,471,000 y 9 locales vendidos a Inversiones Centenario por S/.4,130,000 en virtud del contrato de venta de inmuebles. La Nueva Sede Corporativa ubicada en el distrito de Magdalena del Mar, con un área de 1,208 metros cuadrados; constituyen inmuebles adquiridos y desarrollados por la Compañía para la generación de rentas.

Las transferencias de inventarios a propiedades de inversión en el periodo 2014, por S/.23,391,000 se realizó, debido al análisis efectuado por la Gerencia ,en la que se determinó que dichos terrenos y productos terminados, deberían cambiar su condición de uso; ésto debido a que el negocio inmobiliario es muy dinámico.

En el año 2013, el Grupo cedió "In Outlet" de su segmento de centro comercial a la entidad recientemente formada con Parque Arauco denominado "Strip Centers del Perú S.A." recibiendo a cambio el 49% de las acciones de capital de esta entidad (Nota 10).

### 13 ACTIVOS INTANGIBLES

El movimiento del rubro activos intangibles y el de su correspondiente amortización acumulada, al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, es el siguiente:

	<u>Derechos de llave</u> S/.000	<u>Licencias</u> S/.000	<u>Concesiones</u> S/.000	<u>Programas de cómputo y otros</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
<b>Año 2014</b>					
Valor neto en libros al 1 de enero de 2014	546	5,085	22,737	5,292	33,660
Adiciones	113	1,756	1,286	4,493	7,648
Ajuste costo	-	-	(207)	-	(207)
Cargo por amortización	(116)	(982)	(2,682)	(408)	(4,188)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2014	<u>543</u>	<u>5,859</u>	<u>21,134</u>	<u>9,377</u>	<u>36,913</u>
Costo o valuación	2,024	8,347	51,212	11,797	73,380
Amortización acumulada	(1,481)	(2,488)	(30,078)	(2,420)	(36,467)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2014	<u>543</u>	<u>5,859</u>	<u>21,134</u>	<u>9,377</u>	<u>36,913</u>
<b>Año 2013</b>					
Valor neto en libros al 1 de enero de 2013	650	3,911	23,503	3,346	31,410
Adiciones	-	1,897	1,511	2,253	5,661
Cargo por amortización	(104)	(723)	(2,277)	(307)	(3,411)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	<u>546</u>	<u>5,085</u>	<u>22,737</u>	<u>5,292</u>	<u>33,660</u>
Costo o valuación	1,911	6,591	50,133	7,304	65,939
Amortización acumulada	(1,365)	(1,506)	(27,396)	(2,012)	(32,279)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	<u>546</u>	<u>5,085</u>	<u>22,737</u>	<u>5,292</u>	<u>33,660</u>

El gasto de amortización por los años terminados al 31 de diciembre se ha distribuido en el estado separado de resultados integrales como sigue:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Costo de ventas (Nota 19)	3,087	2,592
Gastos de administración (Nota 21)	<u>1,101</u>	<u>819</u>
	<u>4,188</u>	<u>3,411</u>

#### a) Concesiones:

Los principales contratos de concesión se describen a continuación:

- Contrato de Concesión de la Playa de Estacionamiento Boulevard Dionisio Derteano -

Suscrito el 9 de enero de 1998 con la Municipalidad de San Isidro para la ejecución del proyecto denominado "Remodelación Boulevard Dionisio Derteano", desarrollado en un terreno de uso público de aproximadamente 8,779 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de San Isidro, que comprendió la superficie, el suelo y el subsuelo de la Calle Dionisio Derteano.

El monto total de la inversión fue de US\$5 millones y se construyó estacionamientos para 490 vehículos. El plazo de la concesión (de treinta años), vence el 9 de enero de 2028 y es renovable de mutuo acuerdo.

- Contrato de Concesión de la Playa de Estacionamiento Parque Avelino Cáceres.-

Suscrito el 17 de enero de 1997 entre la Municipalidad de San Isidro y DELBRASA en su calidad de empresa asociante en la asociación en participación con la Compañía para la ejecución del proyecto denominado "Remodelación Parque Andrés Avelino Cáceres". El proyecto se desarrolló en un terreno de uso público de aproximadamente 14,000 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de San Isidro, que comprende la superficie, suelo y subsuelo de los parques Andrés Avelino Cáceres y Andrés Reyes. El monto total de la inversión efectuada en la construcción de un estacionamiento subterráneo de 545 cocheras fue de US\$5 millones. El plazo de la concesión (de treinta años), vence el 17 de enero de 2027 y es renovable de mutuo acuerdo.

- Contrato de Concesión de la Playa de Estacionamiento Ovalo Gutiérrez -

Suscrito el 2 de junio de 2010, la Compañía adquirió la concesión de la playa de estacionamiento del Ovalo Gutiérrez (Miraflores - San Isidro). El contrato de concesión incluyó infraestructura, construcción y explotación del estacionamiento subterráneo que tiene 213 cocheras, por un plazo de 21 años que vence en el año 2027.

## **14 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES**

Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Porción corriente	196,486	122,811
Porción no corriente	14,491	16,245

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las facturas por pagar se originan principalmente por la adquisición de terrenos, materiales, suministros y por servicios recibidos vinculados con el desarrollo de obras. Los terrenos son adquiridos regularmente a plazos, los mismos que no devengan intereses.

El valor en libros de las cuentas por pagar comerciales de vencimiento corriente es similar a su valor razonable. El efecto del descuento al valor presente de las cuentas por pagar a largo plazo no es significativo.

## **15 OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Anticipos de clientes (a)	94,561	163,338
Remuneraciones y participaciones por pagar	20,575	18,484
Tributos y contribuciones sociales	14,284	5,502
Resoluciones de contratos y depósitos en garantía	1,792	2,178
Otros	3,468	3,632
Total	<u>134,680</u>	<u>193,134</u>

El movimiento de la cuenta anticipos de clientes al 31 de diciembre, es el que sigue:

	<b>2014</b> S/.000	<b>2013</b> S/.000
Saldo inicial	163,338	181,382
Anticipos recibidos en el año	415,053	280,241
Anticipos abonados a ingresos	( 483,830)	( 298,285)
Saldo final	<u>94,561</u>	<u>163,338</u>

El rubro anticipos de clientes comprende los pagos recibidos de los clientes de la división del negocio inmobiliario por las letras que aceptan en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realizan durante el período de su habilitación (entre 12 y 18 meses) y antes de que la Compañía realice su entrega física del bien. En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por ventas con cargo a esta cuenta y a la cuenta letras por cobrar por el saldo pendiente de cobro de las letras aceptadas por los clientes (neto de intereses por devengar).

## 16 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta comprende:

	<b>Total</b>		<b>Corriente</b>		<b>No Corriente</b>	
	<b>2014</b> S/.000	<b>2013</b> S/.000	<b>2014</b> S/.000	<b>2013</b> S/.000	<b>2014</b> S/.000	<b>2013</b> S/.000
Terceros (a)	211,001	155,756	30,289	41,144	180,712	114,612
Préstamos bancarios (b)	146,385	118,142	92,422	34,542	53,963	83,600
Instrumentos financieros (c)	124,978	118,662	73,587	61,869	51,391	56,793
Arrendamientos financieros (d)	28,379	27,364	5,643	4,620	22,736	22,744
<b>Total</b>	<b>510,743</b>	<b>419,924</b>	<b>201,941</b>	<b>142,175</b>	<b>308,802</b>	<b>277,749</b>

### a) Préstamos por pagar a terceros -

Los préstamos por pagar a terceros corresponden a varios préstamos financieros recibidos durante el año a través de personas naturales y jurídicas (fondos de inversión) para capital de trabajo. Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre enero 2015 y diciembre 2017 y no tiene garantías específicas. Asimismo, devengan tasas de intereses para el 2014 de 10.36% anual (11.72% para el 2013).

### b) Préstamos bancarios -

Los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2021 y presentan una tasa promedio de 7.29%. Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos.

### c) Instrumentos financieros -

En febrero de 2013 la Compañía emitió bonos en el mercado local con la finalidad de reestructurar parte de sus obligaciones financieras y obtener capital de trabajo. Estos bonos vencen en el 2021 y generan intereses a una tasa promedio anual de 3.99%.

### d) Arrendamiento financiero -

Durante el 2014, la Compañía mantiene arrendamientos financieros con entidades financieras locales. Dichos arrendamientos financieros generan intereses a tasa que fluctúan entre 6.51% y 8.25%. Los arrendamientos financieros están garantizados con los bienes adquiridos.

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	<u><b>2014</b></u> S/.000	<u><b>2013</b></u> S/.000
Hasta 1 año	9,371	11,276
Mayor a 1 año y hasta 5 años	<u>24,517</u>	<u>22,743</u>
	33,888	34,019
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	( 5,509)	( 6,655)
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>28,379</u>	<u>27,364</u>
El valor razonable de las obligaciones financieras es el siguiente:		

	<u><b>2014</b></u> S/.000	<u><b>2013</b></u> S/.000
Menores a 1 año	5,643	9,670
Entre 1 y 5 años	<u>22,736</u>	<u>17,694</u>
	<u>28,379</u>	<u>27,364</u>

La composición de la deuda financiera al 31 diciembre de 2014 y de 2013 es la siguiente:

	<u><b>2014</b></u> S/.000	<u><b>2013</b></u> S/.000
Menores a 1 año	201,940	142,175
De 1-2 años	241,820	145,790
De 2-5 años	59,188	96,777
Más de 5 años	<u>7,795</u>	<u>35,182</u>
	<u>510,743</u>	<u>419,924</u>

El valor en libros de los otros pasivos financieros, están denominados de la siguiente manera:

	<u><b>2014</b></u> S/.000	<u><b>2013</b></u> S/.000
Total dólares	482,418	403,330
Total soles	<u>28,325</u>	<u>16,594</u>
	<u>510,743</u>	<u>419,924</u>

## 17 IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u><b>2014</b></u> S/.000	<u><b>2013</b></u> S/.000
Impuestos diferidos activos:		
Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses	( 1,552)	( 2,044)
Impuesto diferido que se recuperará dentro de 12 meses	( 9,652)	( 2,853)
Total impuesto diferido activo	<u>( 11,204)</u>	<u>( 4,897)</u>
Van:	<u>( 11,204)</u>	<u>( 4,897)</u>

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Vienen:	( 11,204)	( 4,897)
Impuestos diferidos pasivos:		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	1,582	24,541
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	27,670	2,609
Total impuesto diferido pasivo	<u>29,252</u>	<u>27,150</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>18,048</u>	<u>22,253</u>

El movimiento bruto de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Al 1 de enero	22,253	20,563
Cargo al estado de resultados integrales (Nota 24)	( 4,205)	1,690
Al 31 de diciembre	<u>18,048</u>	<u>22,253</u>

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

	<u>Ingresos netos inmobiliarios</u> S/.000	<u>Amortización de concesiones</u> S/.000	<u>Ganancias de valor razonable</u> S/.000	<u>Otros</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
<b>Pasivo diferido</b>					
Al 1 de enero de 2013	10,410	1,628	12,316	5,368	29,722
Cargados a resultados	( 5,753)	( 135)	4,136	( 816)	( 2,572)
Al 31 de diciembre de 2013	4,657	1,493	16,452	4,548	27,150
Cargados a resultados	( 4,657)	( 283)	2,427	4,615	2,102
Al 31 de diciembre de 2014	<u>-</u>	<u>1,210</u>	<u>18,879</u>	<u>9,163</u>	<u>29,252</u>
	<u>Provisiones</u> S/.000	<u>Ingresos financieros</u> S/.000	<u>Otros</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000	
<b>Activo diferido</b>					
Al 1 de enero de 2013	4,098	4,727	334	9,159	
Cargados a resultados	( 2,392)	( 1,631)	( 239)	( 4,262)	
Al 31 de diciembre de 2013	1,706	3,096	95	4,897	
Argados a resultados	5,759	( 3,096)	3,644	6,307	
Al 31 de diciembre de 2014	<u>7,465</u>	<u>-</u>	<u>3,739</u>	<u>11,204</u>	

A propósito de las modificaciones en las tasas del impuestos a la renta vigentes a partir del año 2015. La compañía ha efectuado el recálculo de sus diferidos, tomando en consideración la vida útil de estos, tal como se presenta a continuación:

	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
<b>Activo</b>	
Entre 2015 y 2016 (28%)	10,384
Entre 2017 y 2018 (27%)	<u>819</u>
	<u>11,203</u>
<b>Pasivo</b>	
Entre 2015 y 2016 (28%)	( 1,883)
Entre 2017 y 2018 (27%)	( 3,245)
Después de 2018 (26%)	<u>( 24,123)</u>
Impuesto diferido pasivo	<u>( 29,251)</u>
	<u>( 18,048)</u>

## 18 PATRIMONIO

### a) Capital -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el capital social de la Compañía está representado por S/.171,254 mil acciones comunes y S/.171,254 mil acciones comunes, respectivamente, de S/.1.00 de valor nominal cada una, suscritas y pagadas.

Con fecha 18 de marzo de 2013, la Junta General de Accionistas aprobó incrementar el capital social de la Compañía a través de aportes por S/.51.6 millones equivalentes a 51.6 millones de acciones.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la estructura de participación accionaria en el capital social de la Compañía es como sigue:

<u>Porcentaje de participación individual en el capital</u>	<u>Número de accionistas</u>	<u>Porcentaje total de los accionistas</u>
Hasta 1.00	1	0.02
De 1.01 a 10.00	1	1.60
De 40.01 la 50	<u>2</u>	<u>98.38</u>
	<u>4</u>	<u>100.00</u>

### b) Otras reservas de capital -

Este rubro comprende la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal se constituye con la transferencia del 10% de la utilidad neta 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.

### c) Resultados acumulados -

Hasta el 31 de diciembre de 2014, los dividendos que se distribuyan a accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas, están sujetos a la tasa del 4.1% por concepto de impuesto a la renta de cargo de estos accionistas; dicho impuesto es retenido y liquidado por la Compañía. A partir del año 2015 las tasas de impuesto a la renta sobre dividendos se describen en la nota 25-f.

En Junta General de Accionistas de fecha de 20 de marzo de 2013 se acordó distribuir dividendos correspondientes a los resultados del ejercicio 2012 por S/.15.5 millones (S/0.11284417 por acción).

**19 COSTO DE VENTAS**

El costo de ventas por los años terminados el 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Inventario inicial de inmuebles terminados	72,310	44,609
Inventario inicial de proyectos en curso	313,032	183,908
Consumo de materias primas e insumos	60,248	226,783
Mano de obra directa (Nota 22)	47,996	33,963
Servicio prestado por terceros	256,360	203,791
Depreciación (Nota 11)	5,980	4,668
Amortización (Nota 13)	3,087	2,592
Costo financiero	33,211	43,127
Cargas diversas de gestión y provisiones	5,091	2,038
Otros costos de producción	13,571	21,852
Inventario final de proyectos en curso	( 279,794)	( 313,032)
Inventario final de inmuebles terminados	( 101,441)	( 72,310)
Total	<u>429,651</u>	<u>381,989</u>

**20 GASTOS DE VENTA**

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

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Marketing y publicidad	17,378	13,521
Cargas de personal (Nota 22)	15,511	10,930
Otros servicios de terceros	2,751	2,746
Cargas diversas de gestión y provisiones	643	672
Total	<u>36,283</u>	<u>27,869</u>

**21 GASTO DE ADMINISTRATIVOS**

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

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Cargas de personal (Nota 22)	43,956	39,952
Honorarios	11,283	6,318
Cargas diversas de gestión y provisiones	5,510	4,681
Depreciación (Nota 11)	2,605	1,415
Amortización (Nota 13)	1,101	819
Otros servicios de terceros	4,297	4,088
Gastos bancarios	1,867	3,928
Alquileres	715	1,398
Mantenimiento	972	371
Total	<u>72,306</u>	<u>62,970</u>

**22 CARGAS DE PERSONAL**

A continuación se presenta la composición de los gastos de personal:

	Costo de ventas		Gastos de ventas		Gastos de administración	
	Nota 19		Nota 20		Nota 21	
	2014 S/.000	2013 S/.000	2014 S/.000	2013 S/.000	2014 S/.000	2013 S/.000
Sueldos	30,227	20,061	9,467	6,377	18,211	18,692
Gratificaciones	4,399	3,692	1,993	1,342	5,386	4,040
Seguridad y provisión social	2,467	2,106	998	662	3,133	2,359
Compensación por tiempo de servicios	2,315	1,967	964	620	2,879	2,084
Vacaciones	1,762	1,857	1,035	631	2,587	1,895
Participación de trabajadores	2,291	2,491		318	2,437	905
Otros gastos de personal	4,535	1,789	1,054	980	9,323	9,977
Total	<u>47,996</u>	<u>33,963</u>	<u>15,511</u>	<u>10,930</u>	<u>43,956</u>	<u>39,952</u>
Número de trabajadores	<u>2,760</u>	<u>2,594</u>	<u>210</u>	<u>171</u>	<u>419</u>	<u>381</u>

El incremento de estos gastos se a la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios y nuevas operaciones de estacionamientos, entre otros.

## 23 GASTOS FINANCIEROS

A continuación se presenta la composición de los gastos financieros:

	2014 S/.000	2013 S/.000
Intereses devengados	43,048	46,738
Menos: Intereses capitalizados sobre activos calificables	(33,211)	(37,111)
	<u>9,837</u>	<u>9,627</u>

## 24 GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA

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

	2014 S/.000	2013 S/.000
Utilidad antes del impuesto a la renta	76,073	69,963
Más: Participación de los trabajadores	4,729	3,713
Utilidad antes de participaciones e impuestos	80,802	73,676
Otras adiciones / deducciones netas	10,251	2,098
Diferencias temporales	3,523	(1,511)
Base de cálculo para las participaciones e impuestos	94,576	74,263
Participación de los trabajadores (5%)	(4,729)	(3,713)
Materia imponibles	89,847	70,550
Impuesto a la renta (30%)	(26,954)	(21,165)

- b) El gasto por impuesto a la renta mostrado en el estado separado de resultados integrales comprende:

	2014 S/.000	2013 S/.000
Impuesto corriente	26,954	21,165
Regularización años anteriores	112	(890)
Total del impuesto diferido	(4,205)	1,690
Total	<u>22,861</u>	<u>21,965</u>

- c) El impuesto a la renta de la Compañía calculado sobre la utilidad antes del impuesto difiere del monto teórico que resultaría de usar la tasa promedio ponderado del impuesto aplicable a las utilidades de las compañías separadas, como sigue:

	2014 S/.000	2013 S/.000
Utilidad antes del impuesto a renta	76,073	69,963
Impuesto calculado aplicando tasa teórica	22,822	21,001
Efecto del impuesto por gastos no deducibles neto	39	964
Total	<u>22,861</u>	<u>21,965</u>

- d) La Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el cálculo del impuesto a la renta 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 2010 al 2014 están abiertos a fiscalización, excepto el 2011, que ya fue fiscalizado en el presente año. 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, recargos e intereses, si se produjeren, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de estas posibles revisiones.
- e) De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a la renta y del impuesto general a las ventas, debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes vinculadas 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.
- f) Marco regulatorio - Modificaciones a la Ley del Impuesto a la Renta -

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

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

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

- g) Impuesto Temporal a los Activos Netos -

Grava a los generadores de rentas de tercera categoría sujetos al régimen general del Impuesto a la Renta. La tasa del impuesto es de 0.4% aplicable al monto de los activos netos que excedan S/.1 millón. El monto efectivamente pagado podrá utilizarse como crédito contra los pagos a cuenta del Régimen General del Impuesto a la Renta o contra el pago de regularización del Impuesto a la renta del ejercicio gravable al que corresponda.

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

## **25 CONTRATOS, COMPROMISOS Y GARANTIAS**

### **25.1 Obligaciones contingentes -**

- i) Se mantiene en curso un procedimiento administrativo tributario en atención a una acotación de Impuesto a la Renta efectuada por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria por el ejercicio 2002 por S/.6.1 millones, el cual a la fecha se encuentra en etapa de reclamación ante la Administración Tributaria.
- ii) Se mantiene en curso un Proceso Administrativo de Reclamación Tributaria contra la Municipalidad de Carabayllo, impugnando resoluciones de multas por S/.4.5 millones impuestas en el ejercicio 2007 a la empresa Los Portales Negocios Inmobiliarios S.A.C., la misma que fuera absorbida por Los Portales S.A. en el mes de noviembre de 2009, por concepto de no haberse supuestamente efectuado la independización municipal de los lotes que conforman la urbanización habilitada conforme a ley por dicha empresa absorbida. Este proceso administrativo se encuentra en etapa de reclamo ante la instancia administrativa correspondiente.

### **25.2 Compromisos -**

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía no mantiene pólizas de caución ni "stand by" que garanticen contratos suscritos con terceros.

### **25.3 Garantías -**

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía no mantiene garantías en entidades financieras distintas a las indicadas en la nota 16.

## **26 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE**

No existen eventos posteriores significativos entre la fecha del estado financiero separado y la fecha de aprobación de los mismos por parte de la Gerencia de la Compañía, que ameriten revelarlo en esta nota.

## **27 CUENTAS DE ORDEN**

Las cuentas de orden corresponden a cuentas de control de las letras originadas por la división Vivienda por la venta de unidades de habilitación urbana (lotes) aceptados por los clientes por el financiamiento del precio de venta de los lotes de terrenos en la fecha de suscripción del contrato de venta de bien futuro; antes de que la Compañía haya completado las obras de habilitación de los terrenos. En la fecha de suscripción de los contratos de venta de bien futuro, las letras de cambio se reconocen en cuentas de orden. Los pagos que efectúan los clientes al vencimiento de sus letras, durante el período de habilitación de sus terrenos y antes de su entrega física, se reconocen como anticipos recibidos de clientes en el estado separado de situación financiera. En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por ventas con cargo a la cuenta anticipos recibidos de clientes por el total de los anticipos recibidos a esa fecha y con cargo a letras por cobrar por el saldo pendiente de cobro de las letras aceptadas por los clientes (neto de intereses por devengar). En este momento se elimina el saldo de las letras reconocido aún en cuentas de orden. Mientras las letras aceptadas por clientes se muestren en cuentas de orden no representan financieramente derechos exigibles de cobro.