

LOS PORTALES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE MARZO DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

LOS PORTALES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE MARZO DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

CONTENIDO	Página
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 - 64

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

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO

	Nota	Al 31 de marzo de	Al 31 de diciembre de	Al 1 de enero de
		2019	2018	2018
		S/000	S/000	S/000
			Reformulado	Reformulado
Activo corriente				
Efectivo y equivalente de efectivo	3	65,661	58,934	61,415
Cuentas por cobrar comerciales	4	187,610	182,097	165,858
Otras cuentas por cobrar	4	13,131	12,997	50,247
Inventarios	5	515,266	480,914	573,032
Gastos pagados por anticipado		3,520	2,113	1,835
Total activo corriente		785,188	737,055	852,387
Activo no corriente				
Cuentas por cobrar comerciales	4	437,841	437,505	338,651
Otras cuentas por cobrar	4	4,584	4,716	-
Inversiones en subsidiarias y asociadas	6	99,781	99,966	58,122
Propiedades y equipos	7	121,152	120,645	151,558
Activos en arrendamiento - Derecho de uso		30,229	30,023	64,543
Propiedades de inversión	8	115,801	173,190	178,908
Activos intangibles	9	18,127	18,716	36,665
Total activo no corriente		827,515	884,761	828,447
Total activo		1,612,703	1,621,816	1,680,834

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota	Al 31 de marzo de	Al 31 de diciembre de	Al 1 de enero de
		2019	2018	2018
		S/000	S/000	S/000
			Reformulado	Reformulado
Pasivo corriente				
Obligaciones financieras	10	131,497	142,007	154,644
Pasivo por arrendamientos		4,345	6,671	17,547
Factoring con proveedores	11	36,657	34,648	23,848
Cuentas por pagar comerciales	12	203,248	227,759	267,693
Otras cuentas por pagar	13	137,144	104,959	117,054
Provisiones		915	975	1,699
Total pasivo corriente		513,806	517,019	582,485
Pasivo no corriente				
Obligaciones financieras	10	455,928	456,639	467,929
Pasivo por arrendamientos		41,546	39,855	65,853
Cuentas por pagar comerciales	12	52,257	55,566	76,485
Impuesto a la renta diferido pasivo	14	28,706	28,706	28,777
Total pasivo no corriente		578,437	580,766	639,044
Total pasivo		1,092,243	1,097,785	1,221,529
Patrimonio				
Capital	15	253,754	253,754	171,254
Reserva legal		42,433	34,964	34,251
Resultados acumulados		224,273	235,313	253,800
Total patrimonio		520,460	524,031	459,305
Total pasivo y patrimonio		1,612,703	1,621,816	1,680,834

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 65 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Al 31 de marzo de	
		2019	2018
		S/000	S/000
			Reformulado
Ingresos por ventas de inmuebles		106,121	130,973
Ingresos por servicios prestados (hoteles, estacionamientos y rentas)		10,840	32,367
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		23,109	21,789
Total ingresos	2	<u>140,070</u>	<u>185,129</u>
Costo de venta de inmuebles		(79,915)	(93,895)
Costos por servicios prestados (hoteles y estacionamiento)		(7,847)	(22,116)
Total costo de venta	16	<u>(87,762)</u>	<u>(116,011)</u>
Utilidad bruta		52,308	69,118
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	-	-
Gastos de venta	17	(18,111)	(15,794)
Gastos de administración	18	(15,930)	(18,547)
Otros ingresos		5,395	3,909
Otros gastos		(1,864)	(2,290)
Deterioro de inversión en subsidiaria	6	-	-
Utilidad de operación		<u>21,798</u>	<u>36,396</u>
Gastos financieros	20	(1,835)	(2,488)
Diferencia en cambio, neta	23.1 a)	<u>3,376</u>	<u>1,648</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		23,339	35,556
Impuesto a la renta	14	<u>(7,021)</u>	<u>(11,050)</u>
Utilidad del año		16,318	24,506
Otros resultados integrales		-	-
Total del resultado integral del año		<u>16,318</u>	<u>24,506</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 65 forman parte de los estados financieros separados.

**ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE MARZO DE 2019 Y 2018**

	<u>Capital</u> S/000	<u>Reserva legal</u> S/000	<u>Resultados acumulados</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Saldos al 1 de enero de 2018 (previamente reportados)	171,254	34,251	267,398	472,903
Efectos en cambio en políticas contables	-	-	(13,598)	(13,598)
Saldos al 1 de enero de 2018 (reformulado)	171,254	34,251	253,800	459,305
Utilidad del año	-	-	24,506	24,506
Dividendos declarados	-	-	(14,675)	(14,675)
Saldos al 31 de marzo de 2018	<u>171,254</u>	<u>34,251</u>	<u>263,631</u>	<u>469,136</u>
Saldos al 1 de enero de 2019	253,754	34,964	235,313	524,031
Utilidad del año	-	-	16,318	16,318
Reserva legal	-	7,469	(7,469)	-
Dividendos declarados	-	-	(19,830)	(19,830)
Otros	-	-	(59)	(59)
Saldos al 31 de marzo de 2019	<u>253,754</u>	<u>42,433</u>	<u>224,273</u>	<u>520,460</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 65 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	Al 31 de marzo de	
		2019 S/000	2018 S/000
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACION			
Utilidad del año		16,318	24,506
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	7	4,391	7,563
Amortización	9	795	1,372
Impuesto a la renta diferido	14	1	(3,894)
Diferencia en cambio		(10,267)	(2,569)
Resultado en venta de propiedades y equipo		44	238
Resultado en venta de cartera de cuentas por cobrar		(2,517)	(1,011)
Intereses devengados	10	12,928	13,274
Otros		2,816	3,643
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		(24,837)	(47,584)
Inventarios		34,809	58,054
Gastos pagados por anticipado		(215)	(2,773)
Cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y provisiones		(6,675)	(21,165)
Intereses pagados	10	(10,875)	(17,824)
Intereses cobrados		21,639	23,967
Impuesto a la renta pagado		(12,992)	(19,652)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>25,363</u>	<u>16,145</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION			
Compra de activos intangibles	9	(207)	(325)
Compra de propiedades y equipo	7	(3,928)	(2,967)
Compra de propiedades de inversión	8	(12,955)	(2,279)
Venta de activos intangibles		-	62
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión		<u>(17,090)</u>	<u>(5,509)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de obligaciones financieras	10	83,532	119,573
Pago de obligaciones financieras	10	(86,000)	(84,653)
Arrendamientos- recibidos		1,192	1,560
Pagos Arrendamientos		(2,288)	(4,645)
Obtención de factoring con proveedores		30,679	32,142
Pago de factoring con proveedores		(28,661)	(28,307)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento		<u>(1,546)</u>	<u>35,670</u>
Disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo		6,727	46,306
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		58,934	61,415
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	<u>65,661</u>	<u>107,721</u>
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:			
Compra de propiedades y equipos a través de contratos de arrendamiento financiero		117	
Transferencias de inventarios a propiedades de inversión	8	-	
Transferencias de propiedades de inversión a inventarios	8	(69,161)	

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 65 forman parte de los estados financieros separados

LOS PORTALES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE MARZO DEL 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1 INFORMACION GENERAL

Los Portales S.A. (en adelante, Los Portales o la Compañía) se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de habilitación urbana de terrenos y de construcción de viviendas multifamiliares. Además, desarrolla actividades de inversión y operación de servicios hoteleros en Perú. La Compañía complementa sus negocios con actividades de inversión, desarrollo y operación de playas de estacionamiento.

La Compañía es una sociedad anónima registrada y domiciliada en Perú. Su domicilio legal es Jr. Mariscal La Mar No.991 Magdalena, Lima - Perú.

Las acciones de la Compañía están registradas en la Bolsa de Valores de Lima, bajo el nemónico de "PORTAC 1"; no obstante, en los últimos años no han tenido frecuencia de negociación.

Los estados financieros separados al 31 de marzo de 2019 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 30 de abril de 2019 y serán presentados al Directorio y a la Junta General de Accionistas para su aprobación final. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2018 fueron emitidos con autorización de la Gerencia el 28 de febrero de 2019, aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas el 27 de marzo de 2019. Los estados financieros separados se preparan de acuerdo con las bases descritas en la Nota 27.

a) Fusión por absorción de sociedades -

Con fecha 6 de noviembre de 2018, se inscribió en registros públicos la fusión por absorción de sociedades entre Los Portales, Inversiones Nueva Etapa S.A.C. y Consorcio Los Portales S.A. Como consecuencia de la fusión por absorción, Los Portales S.A. asume la totalidad del bloque patrimonial de Inversiones Nueva Etapa S.A.C. y Consorcio Los Portales S.A., así como, cualquier obligación o derecho de cualquier naturaleza que éstas podrían tener pendientes de pago o cobro.

Por otra parte, las sociedades Inversiones Nueva Etapa S.A.C. y Consorcio Los Portales S.A. se extinguen sin liquidarse.

La fusión en Los Portales con dichas subsidiarias, permitirá incrementar la eficiencia de la empresa al llevar a cabo las operaciones en forma integrada, lograr un mejor rendimiento y reducción significativa de sobre costos administrativos y tributarios.

A continuación, se indica el bloque patrimonial transferido.

	Inversiones Nueva Etapa S.A. 2018 S/000
Posición financiera	
Activo corriente	3,996
Activo no corriente	42
Pasivo corriente	234
Patrimonio	<u>2,154</u>
Activo neto	<u><u>1,650</u></u>

Reorganización Simple -

En Junta General de Accionistas de fecha 31 de agosto de 2018, se aprobó el proceso de reorganización simple por el que Los Portales, aporta un bloque patrimonial por S/48,489,000 constituido por diversos activos y pasivos vinculados a la "Unidad de Negocio de Estacionamientos" a una subsidiaria constituida especialmente para ser la receptora de ese negocio, denominada Los Portales Estacionamientos S.A. Este aporte se efectuó el 1 de octubre de 2018 y se llevó cabo por el valor en libros que dichos activos y pasivos tenían a dicha fecha.

Por otra parte, la reorganización simple no generará modificación alguna en el capital social de Los Portales, por lo que no se modificará su estatuto social.

Al 31 de diciembre de 2018, no se han obtenido los permisos municipales relacionados con las concesiones del Consorcio Estacionamiento Miraflores S.A. y del Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A.; consecuentemente, Los Portales tiene pendiente de transferir el valor de la inversión en estas entidades por S/255,000 y S/631,000, respectivamente, (Nota 6-g) y 6-h), así como, el valor neto de las concesiones por S/83,000 (Nota 9), las que serán transferidas en el momento que se obtenga la regularización municipal respectiva, para que Los Portales Estacionamientos S.A. pueda operar dichas concesiones.

A continuación, se presentan los activos y pasivos que constituyen el bloque patrimonial que Los Portales S.A. transfirió como parte de la referida reorganización simple (expresado en miles de soles):

Bloqueo Patrimonial		2018
Activos		S/000
Activos corriente		
Efectivo y equivalente de efectivo		7,707
Cuentas por cobrar comerciales		11,035
Cuentas por cobrar a relacionadas		13,430
Otras cuentas por cobrar		3,519
Existencias		1,450
Gastos pagados por anticipado		395
Total activos corriente		<u>37,536</u>
Activos no corriente		
Inversiones en subsidiarias y asociadas		19,912
Inmuebles, maquinaria y equipo		20,467
Activos intangibles		15,181
Total activo no corriente		<u>55,560</u>
Total activo	a)	<u>93,096</u>
Pasivo		
Cuentas por pagar comerciales		7,910
Otras cuentas por pagar		5,007
Cuentas por pagar a relacionadas		3,121
Contingencias		339
Anticipos recibidos de clientes		791
Obligaciones financieras		25,857
Impuesto a la renta diferido pasivo		1,582
Total pasivo	b)	<u>44,607</u>
Bloque patrimonial	(a) - (b)	<u>48,489</u>

2 ACTIVIDAD ECONOMICA

Las actividades de la Compañía comprenden las siguientes unidades de negocio:

a) Unidad de Vivienda (Inmobiliario) -

Comprende las actividades de desarrollo, venta y financiamiento de terrenos dentro de los que destaca la habilitación urbana con servicios básicos y la habilitación urbana para vivienda secundaria (venta de lotes para casas de campo o casas de playa). Además, se construyen viviendas de interés social y se desarrollan proyectos multifamiliares de vivienda a través de programas gubernamentales como son los programas de Mivivienda y de Techo Propio y de financiamiento bancario con apoyo gubernamental para ciertos clientes como los del programa Mivivienda.

b) Unidad de Estacionamientos -

La Compañía administra estacionamientos y otros servicios relacionados a través de locales propios y de terceros bajo acuerdos de gestión o concesión. Actividades complementarias desarrolladas en la unidad de estacionamientos incluyen el servicio de “valet parking”, la publicidad en el interior de locales y el servicio de lavado de autos, entre otros. Al 31 de marzo 2019, la Compañía mantiene 5 operaciones de estacionamiento a nivel nacional (5 en 2018).

La disminución de operaciones de estacionamientos corresponde al aporte del bloque patrimonial por la reorganización simple descrito en la Nota 1-b).

c) Unidad de Hoteles -

La unidad de Hoteles comprende la operación y administración de hoteles propios y de terceros bajo diversas modalidades de contrato incluyendo también la prestación de servicios vinculados al negocio de alimentos y bebidas, banquetes y organización de eventos dentro de los establecimientos que opera la Compañía. Los hoteles se encuentran ubicados en las principales ciudades del Perú como Piura, Tarma, Lima y Cusco, diversificando la oferta de servicios a huéspedes extranjeros y nacionales a través del desarrollo de marcas orientadas principalmente al segmento de lujo y ejecutivo.

Al 31 de marzo de 2019, la Compañía administra 5 hoteles con un total de 286 habitaciones (5 hoteles y 286 habitaciones en 2018). La unidad de hoteles incluye al equipo de “Telemarketing” el cual administra los servicios de “Call Center” y de “Televentas” como soporte al desarrollo de las otras unidades de negocio la Compañía.

El 31 de julio de 2018, Los Portales S.A. y Naymlap INN S.A.C., firmaron un acuerdo de mutuo disenso, dando por terminado en forma anticipada el contrato de usufructo firmado al 23 de octubre de 2009, mediante el cual, Naymlap INN S.A.C. otorgó a Los Portales S.A. en derecho de usufructo el inmueble en donde se opera el Hotel Los Portales-Chiclayo, consecuentemente, se extinguieron todos los derechos y obligaciones de la Compañía a partir del 1 de setiembre de 2018 sobre el inmueble y bienes del usufructo.

En virtud del contrato a la culminación de plazo de duración, Los Portales S.A. entregó el inmueble con todas las mejoras y equipamiento requerido para seguir operando. El valor de transferencia de las propiedades y equipos fue S/725,000 y suministros S/141,000.

d) Unidad de Rentas -

La Unidad de Rentas se dedica a la gestión de arrendamientos de locales comerciales y de oficinas propiedad la Compañía.

3 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Caja y fondos fijos	1,216	890
Cuentas corrientes	<u>64,445</u>	<u>58,044</u>
	<u>65,661</u>	<u>58,934</u>

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de marzo de 2019, incluye un saldo de S/34,533,000 (S/37,010,000 al 31 de diciembre de 2018) sujeto a diversos acuerdos contractuales por operaciones de la Compañía que a la fecha son mantenidos como parte de los acuerdos con terceros y que serán utilizados para pagar las obligaciones con éstos, en la medida que dichos pagos sean comunicados y acordados con las instituciones financieras.

4 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS

a) Cuentas por cobrar comerciales -

Al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018, las cuentas por cobrar comerciales comprenden:

	<u>2019</u>			<u>2018</u>		
	<u>Corriente</u> <u>S/000</u>	<u>No corriente</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>	<u>Corriente</u> <u>S/000</u>	<u>No corriente</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Por ventas de inmuebles	141,484	437,841	579,324	139,338	437,505	576,843
Por rentas y servicios prestados	3,713		3,713	5,272	-	5,272
Provisión por deterioro	(30)		(30)	(30)	-	(30)
				144,580	437,505	582,085
Por cobrar a relacionadas (Nota 24)	<u>42,442</u>	-	<u>42,442</u>	<u>37,517</u>	-	<u>37,517</u>
	<u>187,610</u>	<u>437,841</u>	<u>625,451</u>	<u>182,097</u>	<u>437,505</u>	<u>619,602</u>

Las cuentas por cobrar por venta de inmuebles incluyen las letras por cobrar que corresponden a ventas financiadas a los clientes. Estas ventas se financian en promedio hasta en 73 meses desde la fecha de suscripción del contrato a tasas de mercado para este tipo de transacciones. La Compañía mantiene la reserva de dominio de los inmuebles como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos.

Las facturas por cobrar por rentas y servicios se estiman cobrar en un periodo menor a un año, no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.

Información del riesgo de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se presenta en la nota de riesgos financieros, específicamente la revelación sobre riesgo de crédito (Nota 22.1.b).

Con fecha 25 de marzo de 2019, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por US\$5,300,000, con una empresa administradora de fondos de inversión, quien asumirá íntegra y totalmente los riesgos de cobrabilidad de la cartera; esta operación generó una ganancia de S/2,517,000, que se incluye como otros ingresos en el estado de resultado integrales

b) Otras cuentas por cobrar -

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, las otras cuentas por cobrar comprenden:

	<u>2019</u>			<u>2018</u>
	<u>Corriente</u> <u>S/000</u>	<u>No Corriente</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Reclamaciones a terceros	3,732	-	3,732	3,756
Depósitos en garantía	-	1,584	1,584	1,716
Venta de asociada	-	3,000	3,000	3,000
Tributos por cobrar	2,341	-	2,341	1,796
Anticipos otorgados a proveedores	2,396	-	2,396	2,580
Otros	71	-	71	286
				13,134
Por cobrar a relacionadas (Nota 24)	4,591	-	4,591	4,579
	<u>13,131</u>	<u>4,584</u>	<u>17,715</u>	<u>17,713</u>

El saldo de las otras cuentas por cobrar surge de transacciones complementarias a operaciones de la Compañía en el curso regular de sus actividades. No devengan intereses y normalmente no tienen garantías o colaterales.

5 INVENTARIOS

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Proyectos inmobiliarios en desarrollo (a)	350,879	255,205
Inmuebles terminados (b)	159,790	221,110
Suministros	4,597	4,599
	<u>515,266</u>	<u>480,914</u>

(a) Proyectos inmobiliarios en desarrollo -

Los proyectos inmobiliarios en desarrollo se ubican en varias ciudades del Perú y se esperan concluir en los próximos 12 meses. Corresponden a proyectos de habilitación urbana, urbanizaciones de viviendas bajo programas gubernamentales a clientes como Techo Propio y Mi Vivienda, y edificios de viviendas multifamiliares. El movimiento de los proyectos inmobiliarios en desarrollo durante el año es el siguiente:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial del año	255,205	299,079
Costos de habilitación y construcción	43,251	237,440
Transferencias desde propiedades de inversión (Nota 8- c)	72,185	73,181
Inmuebles terminados	(19,762)	(354,495)
Saldo final del año	<u>350,879</u>	<u>255,205</u>

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre 2018, los proyectos inmobiliarios en desarrollo por zonas comprenden:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Lima:		
Zona Sur	114,074	83,424
Zona Norte	25,580	21,646
Zona Este	-	17
	<u>139,654</u>	<u>105,087</u>
Otras ciudades del Perú:		
Zona Norte	122,919	82,302
Zona Este	51,901	36,439
Zona Sur	<u>36,405</u>	<u>31,377</u>
	<u>211,225</u>	<u>150,118</u>
	<u>350,879</u>	<u>255,205</u>

El saldo de proyectos en desarrollo al 31 de marzo 2019 , incluye intereses capitalizados por S/41,144,000 (S/38,881,000 al 31 de diciembre de 2018), ver políticas sobre costos de financiamiento en la nota 27.16. El movimiento de capitalización de los intereses en el año es como sigue:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	38,881	34,099
Adiciones (Nota 20)	12,061	55,553
Transferencias a inmuebles terminados	(9,798)	(50,771)
Saldo final	<u>41,144</u>	<u>38,881</u>

(b) Inmuebles terminados -

Corresponde a inmuebles con habilitación urbana y construcción que se han concluido y están disponibles para su venta. Estos inmuebles se ubican principalmente en Lima y provincias de acuerdo con la tabla que se presenta a continuación:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Lima	66,252	98,572
Provincias	<u>93,538</u>	<u>122,538</u>
	<u>159,790</u>	<u>221,110</u>

Al 31 de marzo del 2019 y 31 de diciembre 2018, la Gerencia de la Compañía no ha considerado necesario efectuar una provisión por desvalorización de inventarios.

6 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADA

Al 31 de diciembre, todas las inversiones en subsidiarias, asociadas y otras son contabilizadas bajo el método de costo; ninguna de las cuales cotiza en bolsa y, por tanto, no tienen precio de cotización bursátil. Ver a continuación:

Entidad	Porcentaje de participación		Valor en libros	
	2019	2018	2019	2018
	%	%	S/000	S/000
Subsidiarias -				
Los Portales Estacionamientos S.A. (a)		99.89	48,304	48,489
Los Portales Construye S.A.C. (b)		99.99	35,677	35,677
LP USA S.A. (c)		99.99	14,914	14,914
Gamarra S.A. - (CEGASA) (f)		25.00	631	631
Negocio Conjunto -				
Concesión Estacionamientos				
Miraflores S.A. (h)			255	255
			<u>99,781</u>	<u>99,966</u>

El movimiento de las inversiones por el año terminado el 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 ha sido el siguiente:

	2019	2018
	S/000	S/000
Saldo inicial	99,966	58,122
Pago de dividendos de Los Portales Estacionamiento S.A.	(185)	-
Aporte de capital en efectivo	-	204
Capitalización de pasivos	-	18,583
Aporte de bloque patrimonial (Nota 1-b))	-	(19,912)
Inversión en Los Portales Estacionamientos S.A.	-	48,489
Fusión por absorción (Nota 1-a)	-	(1,703)
Compra acciones	-	2
		<u>103,785</u>
Deterioro Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A.	-	(2,624)
Deterioro de Concesión Estacionamientos Miraflores S.A.	-	(1,033)
Deterioro de Inversiones Real Once S.A.	-	(162)
		<u>-</u>
Saldo final	<u>99,781</u>	<u>99,966</u>

Subsidiarias -

a) Los Portales Estacionamientos S.A.

Se constituyó en Lima el 27 de junio de 2018 y se dedica a efectuar inversiones en estacionamientos y desarrollo y administración de los mismos. (Ver Nota 1-b)).

b) 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 urbanas, desarrollo y promoción de viviendas y multifamiliares, centros comerciales, compra venta de bienes muebles e inmuebles.

Con fecha 7 de noviembre de 2018 en Junta General de Accionistas, se acordó el aumento de capital por S/15,076,000, mediante la capitalización de cuentas por cobrar a Los Portales Construye S.A., consecuentemente, el valor en libros de la inversión se incrementó de S/20,601,000 a S/35,677,000.

c) 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.

Con fecha 15 de junio de 2018 en Junta General de Accionistas, se acordó el aumento de capital por S/33,000, mediante la capitalización de cuentas por cobrar a LP USA S.A., consecuentemente, el valor en libros de la inversión se incrementó de S/14,881,000 a S/14,914,000.

d) Inversiones Nueva Etapa S.A.C. y Consorcio Los Portales S.A. -

Con fecha 6 de noviembre de 2018, se realizó la fusión por absorción entre Los Portales S.A. y sus subsidiarias Inversiones Nueva Etapa S.A.C. y Consorcio Los Portales S.A. por S/1,650,000 y S/53,000, respectivamente, el cual tiene por objetivo consolidar el negocio inmobiliario en Los Portales S.A. (Ver Nota 1-a).

Como consecuencia de la fusión por absorción Los Portales S.A. asume la totalidad del patrimonio de ambas empresas, así como cualquier obligación o derecho de cualquier naturaleza que estas podrían tener pendientes de pago o cobro. Por otra parte, las entidades Inversiones Nueva Etapa S.A.C. y Consorcio Los Portales S.A. se extinguen sin liquidarse.

i) Inversiones Nueva Etapa S.A.C. -

Se constituyó en Lima el 7 de marzo de 2003. Esta subsidiaria se dedicaba a toda clase de negocios inmobiliarios, de habilitaciones urbanas, de denuncios agrícolas y urbanos, de construcción, de compra y venta de bienes muebles e inmuebles y a la gerencia de proyectos vinculados con actividades inmobiliarias. Su actividad principal era el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, enmarcados dentro del programa de fomento estatal Techo Propio en el departamento de Ica y la habilitación urbana en la provincia de Ica.

Durante el año 2017, la Compañía evaluó la inversión en Inversiones Nueva Etapa S.A.C. y registró un deterioro en la inversión de S/4,729,000.

ii) Consorcio Los Portales S.A. -

Se constituyó en Lima el 12 de julio de 2002. Se dedicaba a toda clase de negocios inmobiliarios, de construcción, compra y venta de bienes muebles e inmuebles, y presta servicios de administración y asesoría gerencial.

e) Soluciones Urbanísticas S.A.C. -

Se constituyó en Lima el 19 de setiembre de 2016 con la finalidad de dedicarse a toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de servicios que tengan como objeto el ordenamiento de área públicas, tales como internamiento de vehículos en depósitos, servicio de enganche y arrastre de vehículos con grúas, servicios de cobranza de tarifas y/o obligaciones, servicio de administración y custodia de locales de internamiento vehicular.

Con fecha 26 de marzo de 2018, en Junta General de Accionistas se acordó el aumento de capital por S/111,207 mediante la capitalización de cuentas por cobrar a Soluciones Urbanísticas S.A.C., consecuentemente, la inversión se incrementó de S/10,000 a S/121,000. Posteriormente, la inversión en esta subsidiaria se transfirió a la entidad Los Portales Estacionamientos S.A. como parte de los activos aportados en la reorganización simple (Ver Nota 1-b).

f) Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A. (CEGASA) -

Se constituyó en Lima el 2 de abril de 2013, se dedica a actividades de construcción, operación, administración y explotación de concesiones. Su actividad principal es el desarrollo, construcción, implementación, equipamiento, mantenimiento y explotación de estacionamientos. Con fecha 13 de octubre del 2013, el contrato con la Municipalidad de La Victoria se suspendió debido principalmente a que está pendiente la aprobación por parte de la Municipalidad de Lima Metropolitana de la ejecución del proyecto en las áreas de la concesión (cuadras 15 y 16 de Bauzate y Meza y Divino Niño) y establezca el lugar para reubicar la Guardería y el PRONOEI que actualmente se encuentra en el Parque Divino Niño.

Durante el año 2018, la Compañía evaluó la inversión en Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A. y registró un deterioro en la inversión de S/2,624,000.

Posteriormente, como parte de los activos aportados en la reorganización simple se transfirió a la entidad Los Portales Estacionamientos S.A. parte de la inversión Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A. por S/2,980,000 (Ver Nota 1-b)).

Asociada -

g) Inversiones Real Once S.A. -

Entidad propietaria del inmueble ubicado en el Centro Empresarial de San Isidro, el mismo que es utilizado para la operación de estacionamientos.

Como parte de los activos aportados en la reorganización simple se transfirió a la entidad Los Portales Estacionamientos S.A. la inversión en Inversiones Real Once S.A. por S/4,524,000 (Ver Nota 1-b).

A continuación, se presenta el resumen de la información financiera de las inversiones en asociadas de la Compañía. La información presentada a continuación corresponde a los importes presentados en los estados financieros de las asociadas y no la participación de la Compañía en tales cifras:

	<u>Inversiones Real Once S.A.</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	S/000	S/000
Posición financiera		
Activo corriente	2,419	2,772
Activo no corriente	27,012	26,928
Pasivo corriente	1,047	1,230
Pasivo no corriente	<u>11,934</u>	<u>12,069</u>
Activo neto	<u>16,450</u>	<u>16,401</u>

Negocio conjunto -

h) Concesión Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA -

CEMSA obtuvo la buena-pro para la construcción y operación de los estacionamientos subterráneos desde mayo de 2013 en el Distrito de Miraflores. Esta concesión inició operaciones a partir de enero de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017, CEMSA emitió bonos con una institución financiera por S/20,000,000 a una tasa de 8.28% con vencimiento en setiembre de 2037. Como garantía se creó el Fideicomiso de flujos en administración y garantías, entre CEMSA en calidad de Fideicomitente y Scotiabank Perú S.A.A. en calidad de Fiduciario, con el objeto de garantizar el pago de los cupones del bono corporativo emitido en setiembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía poseía el 49% de los derechos de voto de su negocio conjunto. La Compañía tenía el control conjunto sobre este acuerdo según el contrato, el consentimiento unánime de todas las partes es requerido para los acuerdos de todas las actividades relevantes.

Con fecha 15 de febrero de 2018, mediante contrato de compraventa de acciones, Obras de Ingeniería S.A., transfirió a Los Portales S.A. 204,187 acciones, los cuales representan el 1% del capital de la sociedad por un pago de S/204,187. Transferencia que fue aprobada por el supervisor del contrato de Concesión y por la Municipalidad de Miraflores, en calidad de Concedente, el día 30 de mayo de 2018.

Con fecha 31 de mayo de 2018, en Junta General de Accionistas de CEMSA, se acordó el aumento de capital por S/3,363,000 mediante la capitalización de cuentas por cobrar por S/6,727,000 que mantenía la empresa con Los Portales S.A., Urbana Operadora S.A. y Obras de Ingeniería S.A. de acuerdo con el siguiente detalle:

Los Portales S.A. por un importe de S/3,363,000, Obras de Ingeniería S.A. por un importe de S/2,790,000 y Urbana Operadora S.A. por un importe de S/573,000.

Consecuentemente, la inversión se incrementó de S/10,011,000 a S/13,578,000.

Posteriormente, como parte de los activos aportados en la reorganización simple se transfirió a la entidad Los Portales Estacionamientos S.A. parte del acuerdo conjunto en Concesión Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA. por S/12,287,000 (Ver Nota 1-b)).

7 PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento del rubro propiedades y equipos y el de su correspondiente depreciación acumulada, al 31 de diciembre, es el que sigue:

	<u>Terrenos</u> S/000	<u>Edificios y otras construcciones</u> S/000	<u>Mobiliario y equipos</u> S/000	<u>Obras en curso</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2019					
Saldo inicial	28,935	72,447	16,639	2,624	120,645
Adiciones	-	461	594	2,873	3,928
Transferencias	-	1,091		(1,091)	-
Baja de activos - costo	-	()	(217)	-	(217)
Baja de activos - depreciación	-		202	-	202
Depreciación del año	-	(2,302)	(1,104)	-	(3,406)
Saldo final	<u>28,935</u>	<u>71,697</u>	<u>16,114</u>	<u>4,406</u>	<u>121,152</u>
Costo	28,935	123,729	45,567	4,406	202,637
Depreciación acumulada	-	(52,032)	(29,453)	-	(81,485)
Valor neto	<u>28,935</u>	<u>71,697</u>	<u>16,114</u>	<u>4,406</u>	<u>121,152</u>
Año 2018					
Saldo inicial	28,935	93,055	28,397	1,171	151,558
Adiciones	-	1,887	3,327	2,655	7,869
Transferencias	-	792	-	(1,122)	(330)
Baja de activos - costo	-	(2,138)	(5,769)	-	(7,907)
Baja de activos - depreciación	-	1,589	4,952	-	6,541
Aporte de bloque patrimonial (Nota 1):					
Costo	-	(20,509)	(14,987)	(80)	(35,576)
Depreciación	-	7,328	7,781	-	15,109
Depreciación del año	-	(9,557)	(7,062)	-	(16,619)
Saldo final	<u>28,935</u>	<u>72,447</u>	<u>16,639</u>	<u>2,624</u>	<u>120,645</u>
Costo	28,935	122,251	45,190	2,624	199,000
Depreciación acumulada	-	(49,804)	(28,551)	-	(78,355)
Valor neto	<u>28,935</u>	<u>72,447</u>	<u>16,639</u>	<u>2,624</u>	<u>120,645</u>

Las bajas de activos corresponden principalmente a: i) desincorporación por S/1,737,000 (depreciación acumulada por S/1,037,000) del inmueble con todas las mejoras y equipamiento entregados como consecuencia del acuerdo de mutuo disenso relacionado con el derecho de usufructo del inmueble en donde operaba el Hotel Los Portales-Chiclayo (Nota 2-c); ii) desincorporación por S/3,621,000 (depreciación acumulada por S/3,530,000) por activos totalmente depreciados y fuera de uso.

a) Métodos de depreciación y vidas útiles -

Los terrenos y las obras en curso 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:

	<u>Años</u>
Mobiliario y equipos	De 4 a 20
Edificios y otras construcciones	De 10 a 35

b) Obras en curso -

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el saldo de las obras en curso comprende principalmente proyectos en ejecución relacionados a casetas y módulos piloto de ventas.

A la culminación de las obras en curso su saldo se transfiere a la cuenta contable definitiva del activo correspondiente.

c) Activos adquiridos bajo la modalidad de arrendamiento financiero -

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el saldo en libros de los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero comprende:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Terrenos	2,569	2,569
Construcciones y otras edificaciones	14,591	14,591
Mobiliario y equipos	14,022	13,905
Depreciación acumulada	(11,326)	(10,839)
	<u>19,856</u>	<u>20,226</u>

d) Distribución del gasto por depreciación -

El gasto por depreciación al 31 de marzo de 2019 y de 2018 se ha distribuido en el estado separado de resultados integrales como sigue:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Costo de ventas (Nota 16)	1,744	2,625
Gastos de ventas (Nota 17)	1,144	857
Gastos de administración (Nota 18)	518	815
	<u>3,406</u>	<u>4,297</u>

Ver Nota 27.11 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades y equipos.

8 PROPIEDADES DE INVERSION

El movimiento y saldos de las propiedades de inversión por los años que terminan el 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre, se presenta a continuación:

	<u>Reserva</u> <u>territorial</u> <u>S/000</u>	<u>Edificio</u> <u>corporativo</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Año 2019			
Saldo inicial	163,195	9,995	173,190
Compra de propiedades	12,955	-	12,955
Transferencia desde inventarios	-	-	-
Transferencia a inventarios (Nota 5)	(72,185)	-	(72,185)
Costo de habilitación	1,843	-	1.843
Cambios en el valor razonable	()	-	-
Saldo final	<u>105,806</u>	<u>9,995</u>	<u>115,801</u>

	Reserva territorial	Edificio corporativo	Total
	S/000	S/000	S/000
Año 2018			
Saldo inicial	169,506	9,402	178,908
Compra de propiedades	59,900	-	59,900
Transferencia desde inventarios	3,953	-	3,953
Transferencia a inventarios (Nota 5)	(73,181)	-	(73,181)
Costo de habilitación	3,024	-	3,024
Cambios en el valor razonable	(7)	593	586
Saldo final	<u>163,195</u>	<u>9,995</u>	<u>173,190</u>

a) Reserva territorial -

Este rubro corresponde a inmuebles adquiridos por la Compañía como reserva territorial sobre los cuales a la fecha de los estados financieros no se tienen definidas fechas de inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios. Al 31 de marzo de 2019, estos terrenos constituyen una reserva de 134.8 hectáreas (217.46 en el 2018) y están ubicados en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Ica y Chimbote.

b) Edificio corporativo -

Incluye la parte correspondiente a la sede corporativa ubicada en el distrito de Magdalena del Mar adquiridos por la Compañía para el alquiler.

c) Transferencias a inventarios -

Las transferencias a inventarios se realizan debido al inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios.

d) Transferencias desde inventarios -

La transferencia desde inventarios a propiedades de inversión, se realizan principalmente por un cambio de uso de propiedad (macrolotes sin planes de desarrollo y venta en el corto plazo). Esto debido a la estrategia comercial que tiene la Compañía en relación a futuros negocios.

e) Valor razonable -

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 separado de situación financiera por peritos tasadores quienes cuentan con las acreditaciones correspondientes y que tienen experiencia reciente en el lugar y en la categoría de los inmuebles materia de la valuación. 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 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 estima sean requerido incurrir sobre el inmueble.

Ver Nota 27.10 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades de inversión.

Ver juicio crítico aplicado en las propiedades de inversión, en la Nota 26.2

9 ACTIVOS INTANGIBLES

El movimiento de los intangibles y el de su correspondiente amortización acumulada al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

	<u>Concesiones</u> S/000	<u>Licencias</u> S/000	<u>Derechos de llave</u> S/000	<u>Programas de cómputo y otros</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2019					
Saldo inicial	83	5,665	1,354	11,61	18,716
Adiciones				207	207
Transferencias	()				
Amortización del año	(10)	(303)	(80)	(402)	(795)
Saldo final	<u>73</u>	<u>5,362</u>	<u>1,274</u>	<u>11,419</u>	<u>18,128</u>
Costo	2,967	14,596	3,456	19,326	40,345
Amortización acumulada	(2,894)	(9,234)	(2,182)	(7,907)	(22,217)
Valor neto	<u>73</u>	<u>5,362</u>	<u>1,274</u>	<u>11,419</u>	<u>18,128</u>

	<u>Concesiones</u> S/000	<u>Licencias</u> S/000	<u>Derechos de llave</u> S/000	<u>Programas de cómputo y otros</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2018					
Saldo inicial	14,007	7,138	1,525	13,995	36,665
Adiciones	-	380	-	1,544	1,924
Transferencias	(17)	-	-	347	330
Reclasificación	401	(117)	51	(335)	-
Baja en costo	(523)	-	(229)	(189)	(941)
Baja en amortización	523	-	212	104	839
Aporte de bloque Patrimonial (Nota 1-b):					
- Costo	(42,245)	(199)	-	(3,145)	(45,589)
Amortización	29,132	86	-	1,190	30,408
Amortización del año	(1,195)	(1,623)	(205)	(1,897)	(4,920)
Saldo final	<u>83</u>	<u>5,665</u>	<u>1,354</u>	<u>11,614</u>	<u>18,716</u>
Costo	2,967	14,596	3,456	19,097	40,116
Amortización acumulada	(2,884)	(8,931)	(2,102)	(7,483)	(21,400)
Valor neto	<u>83</u>	<u>5,665</u>	<u>1,354</u>	<u>11,614</u>	<u>18,716</u>

a) Concesiones:

Los derechos por concesiones surgen de acuerdos con entidades estatales, principalmente las municipalidades distritales en Lima bajo los cuales la Compañía se compromete a realizar la construcción y/o remodelación, operación y mantenimiento de playas de estacionamientos en áreas entregadas a la Compañía para tal fin recibiendo en contraprestación del derecho a cobrar a los usuarios por el servicio de estacionamientos. Los principales acuerdos y sus términos se describen a continuación:

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 m² ubicado en el distrito de San Isidro, que comprende 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 con posibilidad de renovación de mutuo acuerdo.

Con fecha 24 de abril de 2018, se ingresó el expediente a la Municipalidad de San Isidro con la

propuesta de modificación del contrato de concesión, en relación a la ampliación del plazo adicional por 13 años.

Playa de Estacionamiento Parque Avelino Cáceres -

Suscrito el 17 de enero de 1997 entre la Municipalidad de San Isidro 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 m² ubicado en el distrito de San Isidro, que comprende la superficie, suelo y subsuelo de los parques Andrés Avelino Cáceres y Andrés Reyes.

Con fecha 24 de abril de 2018, se ingresó el expediente a la Municipalidad de San Isidro con la propuesta de modificación del contrato de concesión, en relación a la ampliación del plazo adicional por 15 años.

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.

Playa de Estacionamiento Ovalo Gutiérrez -

A través del acuerdo 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 la infraestructura, construcción y explotación del estacionamiento subterráneo que tiene 213 cocheras, por un plazo de 21 años que vence en el año 2027.

Con fecha 1 de octubre de 2018, estas tres concesiones han sido transferidos en el aporte de bloque patrimonial entre Los Portales S.A. y Los Portales Estacionamientos S.A. El valor neto de activos intangibles transferidos fue de S/15,181,000 (Ver Nota 1-b)).

b) Métodos de amortización y vidas útiles -

La amortización de los activos intangibles se calcula por el método de línea recta para asignar su costo menos su valor residual durante el estimado de su vida útil, como sigue:

	<u>Años</u>
Concesiones	Entre 10 y 25
Derechos de llave	10
Licencias	10
Programas de cómputo	10

c) Distribución del gasto por amortización -

El gasto de amortización al 31 de marzo de 2019 y 2018, se ha distribuido en el estado separado de resultados como sigue:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Costo de ventas (Nota 16)	253	748
Gastos de administración (Nota 18)	<u>542</u>	<u>624</u>
	<u>795</u>	<u>1,372</u>

Ver Nota 27.12 para otras políticas relevantes sobre el rubro de activos intangibles.

10 OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre 2018, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>Corriente</u>		<u>No Corriente</u>		<u>Total</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Préstamos de terceros (a)	447	319	23,140	8,710	23,587	9,029
Préstamos bancarios (b)	37,620	47,490	61,915	70,591	99,536	118,081
Bonos y papeles comerciales(c)	89,306	90,031	364,971	370,355	454,277	460,386
Arrendamientos (d)	4,124	4,167	5,902	6,983	10,025	11,150
	<u>131,497</u>	<u>142,007</u>	<u>455,928</u>	<u>456,639</u>	<u>587,425</u>	<u>598,646</u>

Las obligaciones financieras se presentan netas de los costos de transacción por estructuración de deuda, relacionadas a la emisión de bonos y papeles comerciales; y que ascendieron a S/5,505,000 en el año 2019 (S/6,350,000 en el año 2018).

a) Préstamos de terceros -

Los préstamos de terceros corresponden a fondos recibidos de personas naturales y jurídicas. Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre julio de 2018 y diciembre de 2021 y no tienen garantías específicas. Asimismo, devengan tasas de intereses promedio para 2019 de 7.72% anual (8.18% en el 2018).

b) Préstamos bancarios -

Los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2023 y presentan una tasa promedio de 7.17% (6.94% en 2018). Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos (ver Nota 21.2 y 21.3).

c) Bonos y papeles comerciales -

Durante el año 2019, la Compañía mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por S/454,277,000 y colocó bonos corporativos y papeles comerciales, como sigue:

<u>Instrumento</u>	<u>Oferta</u>	<u>Programa</u>	<u>N° Emisión</u>	<u>Serie/Clase</u>	<u>Moneda</u>	<u>Monto de colocación moneda original S/000</u>	<u>Monto de colocación original S/000</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>
Bonos Corporativos	Privada	Primer	7°	única	US\$	6,827	21,665	15/03/2019	15/03/2025
Papeles comerciales	Pública	Segundo	1°	D	S/	18,825	18,825	19/02/2019	14/02/2020

La tasa de interés de los bonos corporativos y papeles comerciales colocados durante el 2019 en dólares y para bonos corporativos y papeles comerciales colocados en soles oscilan entre 6.2% y 9.5%.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantenía saldo por bonos y papeles comerciales por S/460,386,000 con tasas entre 4.9% y 9.5% anual, con vencimientos entre febrero de 2018 y noviembre de 2024.

Los bonos y papeles comerciales se encuentran garantizados con fideicomisos (ver Nota 21.2).

d) Arrendamientos -

La Compañía mantiene obligaciones por acuerdos denominados arrendamientos financieros con entidades financieras locales. Dichos arrendamientos financieros generan intereses a tasas que fluctúan entre 0.29% y 8.25% y están garantizados con los bienes adquiridos.

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Hasta 1 año	5,087	5,260
Mayor a 1 año y hasta 5 años	<u>5,966</u>	<u>6,983</u>
	11,153	12,243
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	(1,028)	(1,093)
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>10,025</u>	<u>11,150</u>

El valor en libros y el valor razonable de las obligaciones financieras es el siguiente:

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Préstamos de terceros	23,587	9,029	22,474	8,674
Préstamos bancarios	99,536	118,081	97,752	115,445
Bonos y papeles comerciales	454,277	460,386	467,425	473,509
Arrendamientos financieros	<u>10,025</u>	<u>11,150</u>	<u>9,969</u>	<u>11,121</u>
	<u>587,425</u>	<u>598,646</u>	<u>597,620</u>	<u>608,749</u>

La composición de la deuda financiera al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Menores a 1 año	131,497	142,007
De 1-2 años	74,374	77,342
De 2-5 años	342,184	329,827
Más de 5 años	<u>39,370</u>	<u>49,470</u>
	<u>587,425</u>	<u>598,646</u>

La conciliación de las obligaciones financieras y los flujos de efectivo de las actividades de financiamiento es la siguiente:

	<u>Préstamos</u> <u>S/000</u>	<u>Préstamos</u> <u>terceros</u> <u>S/000</u>	<u>Bonos y papeles</u> <u>comerciales</u> <u>S/000</u>	<u>Arrendamiento</u> <u>financieros</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Al 31 de diciembre de 2017	151,078	49,387	407,518	14,591	622,573
Adiciones	72,703	89,814	153,189	1,750	317,456
Pagos de capital	(81,977)	(133,290)	(116,372)	(6,619)	(338,258)
Pagos de intereses	(11,379)	(3,907)	(34,928)	(1,439)	(51,653)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:					
Intereses devengados	12,209	4,920	35,412	886	53,426
Diferencia en cambio	1,304	2,106	15,568	1,981	20,959
Aporte de bloque Patrimonial (Nota 1-b)	(25,857)	-	-	-	(25,857)
Al 31 de diciembre de 2018	<u>118,081</u>	<u>9,029</u>	<u>460,386</u>	<u>11,151</u>	<u>598,646</u>

	<u>Préstamos</u> <u>S/000</u>	<u>Préstamos</u> <u>terceros</u> <u>S/000</u>	<u>Bonos y papeles</u> <u>comerciales</u> <u>S/000</u>	<u>Arrendamiento</u> <u>financieros</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Al 31 de diciembre de 2018	118,081	9,029	460,386	11,151	598,646
Adiciones	-	43,155	40,490	13	83,658
Pagos de capital	(16,887)	(28,209)	(39,942)	(962)	(86,000)
Pagos de intereses	(2,244)	(548)	(7,870)	(213)	(10,875)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:					
Intereses devengados	2,039	1,060	8,977	187	12,263
Diferencia en cambio	(1,422)	(901)	(7,764)	(181)	(10,268)
Al 31 de marzo de 2019	<u>99,567</u>	<u>23,586</u>	<u>454,277</u>	<u>9,995</u>	<u>587,425</u>

11 FACTORING CON PROVEEDORES

Al 31 marzo de 2019 este rubro incluye el saldo de obligaciones adquiridas de factoring de operaciones con proveedores por S/36,575,000 y US\$24,601 (al 31 de diciembre de 2018 por S/33,903,000 y US\$221,000).

Estas transacciones se realizan a través de un servicio de cobranza electrónica proporcionado por una entidad financiera que posibilita el pago adelantado a proveedores. Las transacciones de factoring de operaciones con proveedores no tienen garantías específicas.

12 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 de hasta 6 años y tienen vencimiento hasta el año 2023, 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. La Compañía considera que el efecto del descuento al valor presente de las cuentas por pagar a largo plazo no es significativo y, por tanto, tales obligaciones se mantienen a su valor nominal.

13 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre 2018, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Anticipos de clientes	78,184	56,466
Tributos y contribuciones sociales	11,070	10,166
Remuneraciones y participaciones por pagar	12,937	17,066
Dividendos por pagar	19,830	-
depósitos en garantía	2,084	3,848
Otras cuentas por pagar con terceros	<u>2,189</u>	<u>2,865</u>
	126,294	90,411
Por pagar a relacionadas (Nota 24)	<u>10,850</u>	<u>14,548</u>
	<u>137,144</u>	<u>104,959</u>

Anticipos de clientes -

Este rubro 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 la entrega 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).

Ver juicio crítico aplicado en los anticipos de clientes en la Nota 26.2

El movimiento de la cuenta anticipos de clientes al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre 2018, es el que sigue:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	56,466	53,930
Anticipos recibidos en el año	45,474	189,057
Diferencia en cambio	10,855	552
Anticipos reconocidos como ingreso en el año	(34,611)	(187,073)
Saldo final	<u>78,184</u>	<u>56,466</u>

14 IMPUESTO A LA RENTA

El 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.

El gasto por impuesto a la renta mostrado en el estado separado de resultados comprende

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Impuesto corriente	7,021	10,707
Impuesto a la renta diferido	-	343
	<u>7,021</u>	<u>11,050</u>

a) Impuesto a la renta corriente -

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado separado de situación financiera que generan renta gravable. De acuerdo con la legislación vigente en Perú la Compañía está sujeta a los impuestos que le sea aplicable.

El impuesto a la renta de tercera categoría aplicable para el año 2019 y 2018 es de 29.5%.

Con fecha 13 de setiembre de 2018, se emitió el Decreto Legislativo 1422, el cual incluye entre otras modificaciones la que corresponde a incorporación de conceptos y/o definiciones de "país o territorio no cooperante" y "régimen fiscal preferencial", "establecimiento permanente", "enajenación indirecta" de acciones, así como de los siguientes más significativos:

- i. Precios de Transferencia: Se amplía el ámbito de aplicación de la normativa de Precios de Transferencia a las transacciones realizadas desde, hacia o a través de países o territorios no cooperantes o con sujetos cuyos ingresos o ganancias gocen de un régimen fiscal preferencial.
- ii. Devengo: Se establece una definición legal de devengo para el reconocimiento de ingresos y gastos para fines del Impuesto a la Renta, según la cual las rentas de tercera categoría se entienden devengadas cuando se hayan producido los hechos sustanciales generadores del ingreso y el derecho al mismo no se encuentra sujeto a una condición suspensiva.
- iii. Deducibilidad de gastos financieros: Se incorporan nuevas reglas para la deducibilidad de intereses, y para la aplicabilidad de límites tanto para préstamos otorgados por partes

vinculadas, como a créditos otorgados por partes no vinculadas económicamente, indicando términos para deudas constituidas o renovadas hasta el 13 de setiembre de 2018, desde el 14 de setiembre de 2018 y a partir del 01 de enero de 2019. Para aquellas constituidas o renovadas a partir del 01.01.2021, un nuevo límite para la deducción de intereses netos (gastos por intereses menos intereses gravables) que excedan del 30% del EBITDA (renta neta luego de compensar pérdidas más intereses netos, depreciación y amortización) del año anterior; pudiendo ser arrastrados a los 4 años inmediatos siguientes.

- iv. Clausula Anti-elusiva General (Norma XVI): Se ha establecido un procedimiento especial para la aplicación de la Norma XVI, según el cual la SUNAT podrá aplicar lo dispuesto en los párrafos segundo al quinto de la Norma XVI en el marco de una fiscalización definitiva, siempre que se cuente previamente con la opinión favorable de un Comité Revisor integrado por tres (3) funcionarios de SUNAT. Asimismo, se ha establecido la obligación del Directorio de aprobar, ratificar o modificar los actos, situaciones y relaciones económicas a realizarse (o realizadas) en el marco de la “planificación fiscal”.
- v. Por último, se establece un nuevo supuesto de responsabilidad solidaria para los representantes legales del deudor tributario cuando éste sea sujeto de la aplicación de la Norma XVI, siempre que tales representantes hubieren colaborado con el diseño o la aprobación o la ejecución de actos o situaciones o relaciones económicas previstas en la citada norma.

b) Impuesto a la renta diferido -

Al 31 marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el saldo de esta cuenta en el estado separado de situación financiera comprende:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Impuestos diferidos pasivos		
Reversible después de 12 meses	58,668	58,668
Reversible dentro de 12 meses	<u>3,055</u>	<u>3,055</u>
Total impuesto diferido pasivo	<u>61,723</u>	<u>61,723</u>
Impuestos diferidos activos		
Reversible después de 12 meses	(20,171)	(20,171)
Reversible dentro de 12 meses	<u>(12,846)</u>	<u>(12,846)</u>
Total Impuesto diferido activo	<u>(33,017)</u>	<u>(33,017)</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>28,706</u>	<u>28,706</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> <u>S/000</u>	<u>Amortización de concesiones</u> <u>S/000</u>	<u>Cambios de valor razonable</u> <u>S/000</u>	<u>Otros</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Pasivo diferido					
Al 1 de enero de 2018	35,090	994	18,344	1,625	56,053
Abonado) cargado a resultados	4,152	(71)	(-)	4,201	8,282
Cargado a patrimonio	-	-	-	440	440
Reorganización simple y fusión de Sociedades	<u>-</u>	<u>(857)</u>	<u>(-)</u>	<u>(2,195)</u>	<u>(3,052)</u>
Al 31 de diciembre de 2018	39,242	66	18,344	4,071	61,723
(Abonado) cargado a resultados	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de marzo de 2019	<u>39,242</u>	<u>66</u>	<u>18,344</u>	<u>4,071</u>	<u>61,723</u>

	<u>Provisiones</u> S/000	<u>Otros</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Activo diferido			
Al 1 de enero de 2018	15,771	6,245	22,016
Abonado (cargado) a resultados	(88)	6,473	6,385
Abonado (cargado) a patrimonio		6,044	6,044
Reorganización simple y fusión de Sociedades	-	(1,428)	(1,428)
Al 31 de diciembre de 2018	<u>15,583</u>	<u>17,334</u>	<u>33,017</u>
Abonado (cargado) a resultado	-	-	-
Al 31 de marzo de 2019	<u><u>15,583</u></u>	<u><u>17,334</u></u>	<u><u>33,017</u></u>

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

	<u>2019</u> S/000	<u>2018</u> S/000
Al 1 de enero	28,706	34,037
Cargo (abono) al estado de resultados integrales	-	1,897
Cargado a patrimonio	-	(5,604)
Reorganización simple y fusión de sociedades	(-)	(1,624)
Al 31 de marzo	<u><u>28,706</u></u>	<u><u>28,706</u></u>

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 usando tasas tributarias 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.

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.

El impuesto a la renta calculado sobre la utilidad antes del impuesto difiere del monto teórico que resultaría de usar la tasa promedio ponderado del impuesto aplicable a la utilidad de la Compañía, como sigue:

	<u>2019</u> S/000	%	<u>2018</u> S/000	%
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>23,338</u>	<u>100</u>	<u>35,556</u>	<u>100.00</u>
Impuesto calculado aplicando tasa teórica	6,885	29.50	10,489	29.50
Efecto del impuesto por:				
Partidas permanentes, neto			343	0.96
Ajuste	<u>136</u>	<u>0.58</u>	<u>218</u>	<u>0.61</u>
Total	<u><u>7,021</u></u>	<u><u>30.08</u></u>	<u><u>11,050</u></u>	<u><u>31.07</u></u>

15 PATRIMONIO

a) Capital -

Al 31 marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el capital social de la Compañía está representado por 253,753,798 acciones comunes de S/1.00 de valor nominal cada una, suscritas y pagadas.

Con fecha 22 de marzo de 2018, en Junta General de Accionistas, se acordó el incremento de capital social a través de la capitalización de resultados acumulados por S/82,500,000.

<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	0.01
De 40.01 la 50	2	99.99
	3	100.00

b) Reserva legal -

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. Con fecha 27 de marzo de 2019 se realizó la transferencia a reserva legal por las utilidades del año 2018.

c) Resultados acumulados -

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 es de 5% para las distribuciones que se adopten o pongan a disposición en efectivo o en especie durante el ejercicio 2018 y 2017.

Los dividendos declarados por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, se resumen de la siguiente manera:

<u>Acordado por</u>	<u>Ejercicio</u>	<u>Fecha de acuerdo</u>	<u>Fecha de entrega</u>	<u>Dividendos acordados S/000</u>	<u>Dividendos por acción acciones comunes S/</u>
Junta Obligatoria de Accionistas	2015	27/03/2019	29/04/2019	<u>19,830</u> <u>19,830</u>	0.07815
Junta Obligatoria de Accionistas	2013	22/03/2018	26/04/2018	<u>14,675</u> <u>14,675</u>	0.08569

16 COSTO DE VENTA

El costo de venta al 31 de marzo comprende:

	<u>2019 S/000</u>	<u>2018 S/000</u>
Inventario inicial de inmuebles terminados (Nota 5)	221,110	246,739
Inventario inicial de proyectos en desarrollo (Nota 5)	255,205	299,019
Consumo de materias primas e insumos	74,934	4,525
Mano de obra directa (Nota 19)	8,014	16,344
Construcción encargada a terceros	24,030	24,813
Depreciación (Nota 7)	2,222	2,625
Amortización (Nota 9)	253	748
Costo financiero (Notas 5 y 20)	12,061	12,169
Cargas diversas de gestión y provisiones	200	312
Otros costos de producción	1,715	461
Ajustes y/o transferencias de inventarios	(1,314)	(2,233)
Inventario final de proyectos en desarrollo (Nota 5)	(350,879)	(329,710)
Inventario final de inmuebles terminados (Nota 5)	(159,790)	(159,861)
	<u>87,762</u>	<u>116,011</u>

17 GASTOS DE VENTA

Los gastos de venta al 31 de marzo, comprenden:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Marketing y publicidad	9,074	6,755
Cargas de personal (Nota 19)	7,255	7,451
Depreciación (Nota 7)	1,144	857
Mantenimiento de caseta	5	1
Servicios de transporte	109	576
Otros	524	153
	<u>18,111</u>	<u>15,794</u>

18 GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración al 31 de marzo, comprenden:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Cargas de personal (Nota 19)	9,331	11,814
Honorarios de terceros	1,583	1,904
Servicios públicos y tributos	2,279	986
Depreciación (Nota 7)	518	815
Amortización (Nota 9)	542	624
Gastos bancarios	488	868
Mantenimiento	404	496
Alquileres	62	232
Transportes	70	133
Seguros diversos	244	142
Suscripciones diversas	48	103
Otros	361	430
	<u>15,930</u>	<u>18,547</u>

19 CARGAS DE PERSONAL

A continuación, se presenta la composición de los gastos de personal al 31 de marzo:

	Costo de venta de inmuebles y de servicios prestados		Gastos de venta		Gastos de administración	
	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Sueldos	5,321	10,665	4,964	4,851	4,560	6,845
Gratificaciones (a)	771	1,573	797	1,133	1,223	1,361
Seguridad y provisión social	477	972	475	469	806	870
Compensación por tiempo de servicios (b)	461	939	446	444	609	695
Vacaciones (c)	428	873	452	371	510	623
Participación de los trabajadores (d)	19	99	-	-	1,299	457
Otras cargas de personal	537	1,223	121	184	324	962
	<u>8,014</u>	<u>16,344</u>	<u>7,255</u>	<u>7,451</u>	<u>9,331</u>	<u>11,814</u>
Número de trabajadores	<u>589</u>	<u>2,563</u>	<u>266</u>	<u>308</u>	<u>398</u>	<u>457</u>

La reducción de personal se debe al traspaso de personal a la subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A. como parte de la reorganización simple (Nota 1-b).

a) 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.

b) 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 obligación de pago adicional una vez que efectúa los depósitos de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

c) Descanso vacacional -

Las vacaciones anuales del personal 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 a la fecha de cada estado financiero.

d) Participación de los trabajadores en las utilidades -

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación legal de los trabajadores en las utilidades de Los Portales S.A. La participación de los trabajadores en las utilidades se calcula aplicando la tasa de 5% sobre la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta vigente.

20 GASTOS FINANCIEROS

A continuación, se presenta la composición de los gastos financieros por los años terminados, el 31 de diciembre:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Intereses devengados	13,896	14,657
Menos: Intereses capitalizados sobre activos calificables (Nota 5)	(<u>12,061</u>)	(<u>12,169</u>)
	<u>1,835</u>	<u>2,488</u>

De los intereses devengados en el 2019, S/13,120,000 corresponde a deuda financiera y S/776,000 a otros gastos financieros (en el 2018, S/13,790,000 deuda financiera y S/867,000 otros gastos financieros).

21 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

21.1 Contingencias -

- 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 Aduanas y de Administración Tributaria por el ejercicio 2002 por S/3.1 millones, el cual a la fecha se encuentra en etapa de apelación ante el Tribunal Fiscal, dicho expediente ingresó a esta instancia en el 2010.

- ii) Se mantiene en curso un Proceso Administrativo de Reclamación Tributaria contra la Municipalidad de Carabaylo, 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.
- iii) Se mantiene en curso un procedimiento Administrativo de Reclamación Tributaria contra la Municipalidad de San Isidro respecto a los Arbitrios de los ejercicios 2011 a 2013.
 - Con relación al ejercicio 2011, el periodo de mayo se encuentra en etapa de reclamación y los periodos de junio a diciembre se encuentran pendientes de resolución por parte del Tribunal Fiscal.
 - Respecto del ejercicio 2013, los periodos de enero a diciembre se encuentran en etapa de reclamación.
- iv) Respecto de la fiscalización del ejercicio 2012 del impuesto a la renta SUNAT determinó un mayor pago de impuesto a la renta, por el cual Los Portales procedió a solicitar su reclamo y posterior apelación. En febrero de 2019, el Tribunal Fiscal emitió la resolución, dando por aceptada la posición de SUNAT. Los Portales procederá a elevar este expediente a una instancia superior.
- v) Se mantiene en curso un procedimiento Administrativo de Reclamación Tributaria por la fiscalización del ejercicio del 2014, el mismo que cerró en diciembre del 2018. El cuál se llevará a la instancia de reclamaciones de SUNAT en el periodo 2019.

Por otra parte, la Compañía tiene diversas demandas legales (tributarias, administrativos y civiles) que son llevadas por sus asesores legales externos e internos. Al 31 de marzo de 2019, la Compañía ha registrado las provisiones necesarias, quedando como contingentes posibles un importe de S/2,706,000 (S/2,706,000 al 31 de diciembre de 2018). La Gerencia y sus asesores legales estiman que el resultado individual de las demandas no debería generar un impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

21.2 Compromisos -

A continuación, se detalla los principales compromisos de la Compañía:

- i) Al 31 de marzo de 2019, la Compañía ha otorgado a instituciones financieras garantías correspondientes a letras de cambio por un valor de S/26,289,000 y US\$59,329,000 originadas por la venta de unidades de habilitación urbana (lotes) aceptadas 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 a Compañía haya completado las obras de habilitación de los terrenos.
- ii) Al 31 de marzo de 2019, la Compañía mantiene vigente cartas fianza por S/23,197,000 y US\$4,856,000. No mantiene pólizas de caución ni “stand by” que garanticen contratos suscritos con terceros.
- iii) Fideicomiso en Administración de Flujos y Garantía sobre el proyecto Techo Propio Sol de Piura -

Suscrito en el 2012 entre Los Portales S.A. en calidad de Fideicomitente, La Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario, BBVA Banco Continental en calidad de Fideicomisario Senior, Fondo MIVIVIENDA S.A. en calidad de Fideicomisario Junior y JVL Ingenieros Consultores en calidad de Supervisor, en virtud del cual se constituye un fideicomiso de administración y garantía, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo del Proyecto Techo Propio Sol de Piura.

El patrimonio fideicometido se encuentra conformado por los derechos de cobro compuestos por el íntegro de los pagos que efectúen los clientes adquirentes de las Unidades inmobiliarias del Proyecto Techo Propio Sol de Piura, incluidos los desembolsos de los créditos hipotecarios que obtengan, el desembolso por el Bono Familiar Habitacional (BFH), así como por los desembolsos que efectúe el BBVA a cuenta de la línea de crédito para financiamiento del Proyecto.

El Contrato de Fideicomiso culminará cuando se verifiquen los siguientes eventos: (i) que se concluya íntegramente con el Proyecto Inmobiliario; (ii) que la independización de todas las unidades inmobiliarias se encuentren debidamente inscritas, y, se hayan inscrito las garantías hipotecarias derivadas de los créditos hipotecarios de los clientes del Proyecto en las partidas registrales que correspondan a favor de las respectivas entidades financieras, de ser el caso; (iii) se hayan atendido todas las obligaciones garantizadas; (iv) que el Fondo MIVIVIENDA S.A. haya recibido todos los documentos que sean necesarios para culminar con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo a las leyes aplicables.

iv) Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos -

Suscrito entre Los Portales S.A. en calidad de Fideicomitente y Fideicomisario y Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de Fiduciario, en virtud del cual se constituye un Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Tacna.

Los Portales es el ejecutor, desarrollador y promotor inmobiliario de los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en los terrenos adquiridos en la ciudad de Tacna por parte del Patrimonio Fideicometido.

El Patrimonio Fideicometido se encontrará conformado, principalmente, por los terrenos, las cuentas por cobrar y los flujos de las ventas, así como sus respectivos derechos de cobro. No obstante, los flujos por concepto de saldos de precio de venta representados en letras de cambio serán recibidos directamente en la cuenta de Los Portales, en tanto que los pagos originados por ventas al contado, así como las cuotas iniciales de las ventas al crédito serán depositados en la cuenta del Patrimonio Fideicometido.

El plazo de vigencia del Fideicomiso es de: (i) cuarenta y ocho (48) meses, contados a partir de la fecha de la primera emisión de los bonos, (ii) hasta que se obtenga la inscripción de habilitación urbana e independización de los Proyectos Inmobiliarios que se ejecuten y desarrollen en los registros públicos correspondientes, (iii) como consecuencia de alguna de las causales establecidas en este Acto Constitutivo; o (iv) por decisión unilateral del Fideicomitente.

v) Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía -

Suscrito en el 2012 y modificado en 2016 y 2018, entre Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A. - CIFI, La Fiduciaria S.A. y la Compañía, mediante el cual se constituyó un patrimonio fideicometido en administración y garantía, en virtud del cual la Compañía transfirió en dominio fiduciario a La Fiduciaria: (i) los derechos de cobro de tarjetas de crédito por pagos efectuados por los clientes de los Hoteles LP de Chiclayo, Cusco, Piura y Tarma, así como los fondos o flujos que correspondan ser liberados a favor de la Compañía de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso del Hotel Country Club, así como los derechos de cobro correspondientes a pólizas de seguros, según corresponda; los inmuebles y bienes muebles correspondientes a los Hoteles LP Tarma y Piura. El íntegro del Patrimonio Fideicometido servirá para respaldar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la Compañía frente a CIFI y CII establecidas en el Contrato a Mediano Plazo suscrito en el 2012, 2013, 2016 y 2018, respectivamente.

vi) Contrato Marco para la Constitución de un Fideicomiso de Titulización -

Suscrito el 17 de noviembre de 2015 con Continental Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. en calidad de Servidor y Originador, en virtud del cual se acordaron los términos y condiciones generales de acuerdo a los cuales el Originador, en una o más oportunidades, transferirá fiduciariamente: (i) cuentas por cobrar cedidas que se encuentran respaldadas en letras de cambio derivadas de Contratos de Compraventa Garantizada originado por la venta al crédito de lotes de terreno en el marco de sus negocios de habilitación urbana, con la finalidad que se incorporen a uno o más patrimonios fideicometidos que servirán de respaldo de una o de más emisiones, hasta por un total en circulación de US\$60,000,000 o su equivalente en Soles; y (ii) los lotes en los cuales se han desarrollado los referidos negocios de habilitación urbana y cuyas ventas han originado dichas cuentas por cobrar, con la finalidad que se incorporen a uno o más patrimonios fideicometidos de inmuebles.

De acuerdo con lo previsto en el Contrato Marco, el Originador deberá realizar las labores de Servidor para lo cual realizará por su cuenta y costo, en nombre y representación del Fiduciario, la cobranza de los flujos de ingresos provenientes de las Cuentas por Cobrar Cedidas y de las respectivas Letras de Cambio, así como administrará y custodiará la Documentación, excepto por las Letras de Cambio que serán entregadas al Banco Continental a efectos que éste realice la custodia de las mismas, conforme a lo indicado en el Contrato Marco.

vii) Contrato Marco para la Constitución del Primer Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A -

Suscrito el 14 de setiembre de 2016 con Corporación Financiera de Desarrollo S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. hasta por un monto máximo en circulación de US\$40,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos. Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta Scrow las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos.

viii) Contrato Marco para la Constitución del Segundo Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A -

Suscrito el 13 de febrero de 2017 con Scotiabank Perú S.A.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. hasta por un monto máximo en circulación de US\$40,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos. Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta Scrow las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos.

ix) Contrato Marco para la Constitución del Tercer Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A -

Suscrito el 13 de noviembre de 2017 con Scotiabank Perú S.A.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. hasta por un monto máximo en circulación de US\$30,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos. Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta Scrow las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos.

x) Fideicomiso Fiduciaria GBC S.A. (Fiduperú) -

Suscrito en el 2010 entre: (i) Los Portales S.A. (en calidad de fideicomitente); (ii) Fiduciaria GBC S.A. (en calidad de fiduciario) y (iii) Banco Santander Perú S.A. (en calidad de fideicomisario), en virtud del cual Los Portales S.A. transfirió a Fiduciaria GBC S.A. el dominio fiduciario sobre los derechos, flujos y demás bienes que conforman el patrimonio fideicometido, constituido por los flujos de las Playas de Estacionamiento Cáceres y Derteano para garantizar las obligaciones mantenidas con el fideicomisario.

El mencionado Contrato de Fideicomiso de Administración de Fondos y Garantía (el “Contrato de Fideicomiso”) estará vigente hasta que se haya cumplido con cancelar totalmente las obligaciones garantizadas al fideicomisario o hasta el plazo máximo de Ley que es de 30 años.

El 6 de diciembre de 2018 se firmó una adenda para modificar la cláusula segunda del contrato. Por consiguiente, a partir del 1 de octubre de 2018, Los Portales Estacionamientos S.A. será el fideicomitente. Por tanto, el contrato transferido seguirá siendo respaldado y garantizado con el fideicomiso, bajo las mismas condiciones y sin ninguna variación.

xi) Contrato de fideicomiso de administración y garantía del Country Club Lima Hotel -

Suscrito en el 2003 por la Compañía (en calidad de fideicomitente), La Fiduciaria S.A. (en calidad de fiduciaria) y el Banco de Crédito del Perú, el Banco Internacional del Perú y el Banco Sudamericano (en calidad de fideicomisarios). Mediante este contrato la Compañía aportó a un patrimonio fideicometido, los flujos provenientes de la explotación del hotel, así como los bienes muebles necesarios para su funcionamiento. Conforme al mismo, el hotel se opera dentro del marco de un fideicomiso, siendo que los flujos aportados al propio patrimonio fideicometido sirven de fuente de pago para garantizar el cumplimiento de las obligaciones financieras mantenidas con los fideicomisarios y colateral a los nuevos requerimientos de inversión, necesarios para mantener la operación del hotel. La vigencia de este fideicomiso es durante los plazos del préstamo el cual está respalda por veinte años hasta el año 2029.

21.3 Garantías -

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene garantías hipotecarias en entidades financieras garantizando obligaciones financieras por S/92,453,000 y US\$29,359,000 (Nota 10).

22 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

22.1 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 y riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Compañía no mantiene activos o pasivos financieros significativos que estén expuestos al riesgo de precio.

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.

Sobre la base de las condiciones de mercado, la Compañía revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de los riesgos que se describen 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 y el riesgo de tasa de interés.

Riesgo de tipo de cambio -

La Compañía opera principalmente en Perú, cuya moneda de circulación legal es el Sol, no obstante 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 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:

	<u>2019</u> <u>US\$000</u>	<u>2018</u> <u>US\$000</u>
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	10,029	8,286
Cuentas por cobrar comerciales	166,113	164,659
Otras cuentas por cobrar	<u>4,490</u>	<u>1,598</u>
Total activo	<u>180,632</u>	<u>174,543</u>
Pasivo:		
Obligaciones financieras	(156,667)	(145,042)
Cuentas por pagar comerciales	(27,298)	(37,286)
Anticipos recibidos de clientes	(15,523)	(10,605)
Otras cuentas por pagar	<u>(11,406)</u>	<u>(4,167)</u>
Total pasivo	<u>(210,894)</u>	<u>(197,100)</u>
Pasivo neto	<u>(30,262)</u>	<u>(22,557)</u>

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a los tipos de cambio que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de marzo de 2019, el tipo de cambio utilizado por la Compañía para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/3.316 y S/3.321 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/3.369 y S/3.379 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente al 31 de diciembre de 2018).

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

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Ganancia por diferencia de cambio	6,997	7,034
Pérdida por diferencia de cambio	<u>(3,642)</u>	<u>(5,387)</u>
(Pérdida) ganancia por diferencia de cambio, neta	<u>3,355</u>	<u>1,648</u>

Si al 31 de marzo de 2019 y considerando los saldos de los activos y pasivos financieros a esa fecha, el dólar se hubiera devaluado/apreciado 2% respecto del Sol y las demás variables se hubieran mantenido constantes, la utilidad antes del impuesto habría sido mayor/menor en S/2,010,000 (S/1,559,000 millones en el 2018), originada principalmente por las obligaciones financieras comprometidas en moneda extranjera.

La Gerencia estima, sobre la base de información macroeconómica de mercado, que las variaciones que se producirían en la cotización del dólar estadounidense no impacten desfavorablemente y de manera importante a los resultados de la Compañía.

Riesgo de tasa de interés -

La política de la Compañía contempla mantener todos sus instrumentos financieros (activos y pasivos) a tasas de interés fijas.

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 considera que el impacto de esta política sobre el valor razonable de sus instrumentos financieros activos no es relevante.

b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito surge del efectivo, del equivalente de efectivo y de los depósitos en bancos en 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 principalmente "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 con financiamiento, tomando en consideración su posición financiera y su record crediticio; el comportamiento de la cartera es monitoreado detallada y permanentemente para identificar potenciales problemas de morosidad o retrasos.

El ratio de morosidad global durante el año 2019 y año 2018, ha sido de 0.55% para ambos años. 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 antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales distinguiendo entre el saldo deteriorado y no deteriorados, se resume como sigue:

	Al 31 de marzo 2019			Al 31 de diciembre 2018		
	Deteriorado	No deteriorado	Total	Deteriorado	No Deteriorado	Total
	S/	S/	S/	S/	S/	S/
Vigentes	-	579,324	579,324	-	576,843	576,843
Vencidas:						
De 1 a 30 días	-	2,789	2,789	-	4,505	4,505
De 31 a 60 días	-	769	769	-	431	431
De 61 a 90 días	-	28	28	-	142	142
De 91 a más días	<u>30</u>	<u>68</u>	<u>98</u>	<u>30</u>	<u>134</u>	<u>164</u>
	<u>30</u>	<u>582,978</u>	<u>583,008</u>	<u>30</u>	<u>582,055</u>	<u>582,085</u>

Al 31 de marzo de 2019, las cuentas por cobrar vencidas, corresponden a clientes por los que no existe historia de incumplimiento y con los que la Compañía mantiene aún relaciones comerciales.

Asimismo, para mitigar este riesgo la Compañía 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.

c) Riesgo de liquidez -

La administración 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.

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 en todo momento de modo que la Compañía no incumpla con los límites de endeudamiento preestablecidos por la Gerencia ni con las restricciones contempladas en los contratos de obligaciones financieras (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, considerando su agrupación desde la fecha del estado separado de situación financiera hasta su vencimiento contractual. Los montos expuestos a continuación corresponden a los flujos de efectivo contractuales no descontados:

	Menos de 1 año S/000	Entre 1 y 2 años S/000	Entre 2 y 5 años S/000	Más de 5 años S/000	Total S/000
Al 31 de marzo 2019:					
Obligaciones financieras (1)	192,241	99,342	330,487	73,683	695,752
Deudas por arrendamientos- NIIF 16	6,940	6,277	17,522	30,302	61,041
Factoring con proveedores	36,657	-	-	-	36,657
Cuentas por pagar comerciales	203,248	52,257	-	-	255,506
Otras cuentas por pagar (2)	<u>63,305</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>63,305</u>
Total	<u>502,391</u>	<u>157,876</u>	<u>348,009</u>	<u>103,985</u>	<u>1,112,261</u>
Al 31 de diciembre 2018:					
Obligaciones financieras (1)	207,477	102,358	374,307	52,336	736,478
Deudas por arrendamientos- NIIF 16	7,094	11,787	27,371	16,090	62,342
Factoring con proveedores	34,648	-	-	-	34,648
Cuentas por pagar comerciales	227,759	55,566	-	-	283,325
Otras cuentas por pagar (2)	<u>48,493</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48,493</u>
Total	<u>525,468</u>	<u>169,711</u>	<u>401,678</u>	<u>68,435</u>	<u>1,165,286</u>

(1) Incluye intereses por devengar.

(2) Se excluye los anticipos de clientes.

22.2 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.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el pasivo total entre el total patrimonio.

No se ha producido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

El ratio de apalancamiento es como sigue:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Total pasivo (a)	1,014,060	1,041,319
Total patrimonio (b)	<u>520,458</u>	<u>524,031</u>
Ratio (a/b)	<u>1.95</u>	<u>1.99</u>

(a) El total pasivo excluye los anticipos de clientes.

22.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros -

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

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

El valor razonable de las propiedades de inversión, revelado en (Nota 8) ha sido estimado 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 (Nivel 2).

El valor en libros del efectivo y equivalentes de efectivo corresponde a su valor razonable. La Compañía considera que el valor en libros de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar de corto plazo, es similar a sus valores razonables. El valor razonable de los pasivos financieros, revelado en (Nota 10) ha sido estimado descontando los flujos de efectivo contractuales futuros a la tasa de interés vigente en el mercado y que está disponible a la Compañía para instrumentos financieros similares (Nivel 2).

23 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre 2018, los instrumentos financieros según la categoría establecida en la norma contable NIIF 9 se resumen como sigue:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Activos financieros -		
Activos según estado de situación financiera:		
Cuentas por cobrar comerciales	625,451	619,602
Otras cuentas por cobrar (1)	12,978	13,337
Efectivo y equivalente de efectivo	<u>65,661</u>	<u>58,934</u>
	<u>704,090</u>	<u>613,272</u>

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Otros pasivos financieros -		
Pasivos según estado de situación financiera:		
Obligaciones financieras	577,399	587,496
Factoring con proveedores	36,657	34,648
Arrendamiento financiero (2)	10,026	11,150
Pasivo por arrendamientos	45,891	46,526
Cuentas por pagar comerciales	255,506	283,325
Otras cuentas por pagar (3)	47,891	38,327
	<u>973,369</u>	<u>1,001,472</u>

- (1) Los adelantos y tributos se excluyen 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 NIIF 9. Los arrendamientos financieros en su mayor parte están fuera del alcance de la NIIF 9; sin embargo, siguen estando dentro del alcance de la norma contable NIIF 7. Por lo tanto, los arrendamientos financieros se muestran por separado.
- (3) Los anticipos a clientes y las obligaciones tributarias se excluyen del saldo de cuentas por pagar, porque este análisis sólo es requerido para los instrumentos financieros.

24 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

- a) Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre 2018, el saldo de las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas comprende:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Cuentas por cobrar comerciales (Nota 4)		
Subsidiarias -		
Los Portales Estacionamiento Operadora S.A.	25,341	21,280
Los Portales Construye S.A.C.	12,115	10,686
Los Portales Estacionamientos S.A.	1,773	1,403
Otras inversiones -		
Concesión Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA	321	253
Relacionadas -		
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	2,795	3,803
Compañía Minera Kolpa S.A.	36	55
Gr Holding	1	1
Depósitos y Gruas S.A.	60	36
Total	<u>42,442</u>	<u>37,517</u>
Cuentas por cobrar no comerciales (Nota 4)		
Relacionadas -		
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	4,530	4,575
Santa Aurelia S.A.	60	3
Soluciones Urbanísticas S.A.	-	-
Depósitos y Gruas S.A.	-	-
Total	<u>4,590</u>	<u>4,579</u>
Total cuentas por cobrar	<u>47,033</u>	<u>42,095</u>

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Cuentas por pagar comerciales		
Subsidiarias -		
Los Portales Estacionamiento Operadora S.A.	33,858	24,466
Los Portales Estacionamiento S.A.	-	2,594
Los Portales Construye S.A.C.	2,536	2,536
Otras inversiones -		
Concesión Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	9	48
Relacionadas -		
Santa Aurelia S.A.	53	9
GR Holding S.A.	-	-
Total	<u>36,456</u>	<u>29,653</u>
Otras cuentas por pagar (Nota 13)		
Subsidiarias -		
Los Portales Estacionamiento S.A.	6,653	9,404
LP Usa Inc.	3,984	5,064
Los Portales Construye S.A.C	213	80
Total	<u>10,850</u>	<u>14,548</u>
Total cuentas por pagar	<u>47,306</u>	<u>44,201</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.

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

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Ingresos por servicios de gerenciamiento	997	1,841
Intereses ganados	-	432
Intereses pagados	13	167
Ingresos de servicios de TI	39	24
Ingresos por alquileres	49	195
Compensación de la Gerencia clave (*)	10,012	9,936

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

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.

25 ARRENDAMIENTO OPERATIVO

Al 31 marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene contratos a largo plazo de arrendamiento operativo con tarifas fijas, vigentes desde marzo de 2009 hasta el 2030, por el alquiler de sus hoteles, playas de estacionamiento, casetas de ventas y otros, ubicadas en la ciudad de Lima y provincias. Dichos contratos establecen tarifas fijadas en soles y dólares estadounidenses y tienen un plazo promedio de 10 años.

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre 2018, los pagos mínimos futuros de arrendamiento son como sigue:

	<u>2019</u> S/000	<u>2018</u> S/000
Hasta 1 año	6,940	7,094
Mayor de 1 año y hasta 3 años	18,163	17,681
Mayor de 3 años y hasta 6 años	16,211	32,215
Mayor de 6 años	<u>19,727</u>	<u>5,352</u>
	<u>61,041</u>	<u>62,342</u>

Estos contratos tendrían un cambio en su tratamiento contable en aplicación de la NIIF 16, que entrará en vigencia a partir de enero de 2019.

26 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.

26.1 Estimados y supuestos contables críticos -

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

i) Vida útil y valor recuperable de propiedades y equipo -

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 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 -

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias 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 separados.

iii) Impuesto a la renta -

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 de cada subsidiaria, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente. No obstante, en la determinación del impuesto a la renta, se requiere ejercer significativamente de juicio para determinar su provisión.

Por otro lado, 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 y 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 2014 al 2018 están abiertos a fiscalización. 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 produjeran, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de estas posibles revisiones.

26.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

La Compañía clasifica como propiedades de inversión a los terrenos adquiridos con el propósito de formar parte de su reserva territorial para ser utilizados en futuros proyectos inmobiliarios, pero que a la fecha de los estados financieros no tienen fecha definida de inicio del desarrollo. Esto debido a diversos factores como, por ejemplo, la apreciación del valor de los terrenos en áreas en proceso de urbanización, la expectativa de apreciación del valor del metro cuadrado de terreno habilitado en el futuro e inclusive la estrategia del plan de desarrollo o sobre situación del mercado inmobiliario, entre otros. Cuando la Gerencia establece su cambio de uso, lo que se evidencia por el inicio de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios.

Anticipos recibidos de clientes por venta de bien futuro -

La Compañía reconoce los anticipos recibidos por las letras pagadas sobre contratos de bienes aún no entregados como pasivos monetarios y se presentan como parte del saldo de otras cuentas por pagar en el estado separado de situación financiera. Esta clasificación obedece a que los contratos de ventas otorgan al cliente el derecho de solicitar la devolución del dinero entregado, más allá del derecho regular a dicha devolución por incumplimiento de la Compañía de entregar el inmueble. La Compañía considera que tal derecho del cliente es el indicador clave de que el anticipo recibido representa un elemento monetario que puede ser devuelto en efectivo (Nota 13).

27 RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

27.1. Bases de preparación -

i) Cumplimiento con NIIF -

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) e interpretaciones a las NIIF emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF. Los estados financieros están en conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por las siglas de la denominación original de este ente en inglés).

La información contenida en estos estados financieros 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.

Los estados financieros de las compañías que se fusionan, tanto en el período en el que ocurre la fusión como en los otros períodos presentados en forma comparativa, se incluyen en los estados financieros separados de la Compañía que es la que continúa, como si hubieran estado fusionadas desde el comienzo del período más antiguo que se presenta.

ii) Bases de medición -

Los estados financieros separados han sido preparados aplicando la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que son medidas al valor razonable. Los estados financieros se presentan en miles de soles (S/000), 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 separados se describen en la Nota 26.

27.2. Normas, modificaciones e interpretaciones -

Nuevas normas y modificaciones vigentes desde el 1 de enero de 2018 adoptadas por la Compañía -

La Compañía ha aplicado por primera vez las siguientes normas y modificaciones a normas para sus estados financieros separados anuales que inician el 1 de enero de 2018:

- NIIF 9, Instrumentos Financieros
- NIIF 15, Ingresos provenientes de Contratos con Clientes
- Mejoras anuales ciclo 2014 - 2016
- Modificaciones a la NIC 40, Transferencias a Inversiones Inmobiliarias
- CINIIF 22, Transacciones en moneda extranjera y anticipos en efectivo

La Compañía modificó sus políticas contables y efectuó algunos ajustes de forma retroactiva como resultado de la aplicación de la NIIF 9 y la NIIF 15. Estos cambios se describen en la Nota 28.

Las otras modificaciones a normas e interpretaciones listadas previamente, no han tenido impacto sobre los estados financieros separados de la Compañía de años previos, ni del año corriente; asimismo, no se espera tengan un impacto relevante en los estados financieros separados de años futuros.

Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que estarán vigentes para los estados financieros separados de períodos anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2019 y que no han sido adoptadas anticipadamente -

Se han publicado ciertas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria para el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y no han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía. La evaluación de la Compañía sobre el impacto que estas normas e interpretaciones tendrán sobre los estados financieros se explican seguidamente:

- NIIF 16, "Arrendamientos" -

La NIIF 16 afectará principalmente a la contabilidad de los arrendatarios y resultará en el reconocimiento de casi todos los arrendamientos en el balance general. La norma elimina la diferencia actual entre los arrendamientos operativos y financieros y requiere el reconocimiento de un activo (el derecho a utilizar el bien arrendado) y un pasivo financiero para pagar los alquileres de prácticamente todos los contratos de arrendamiento. Existe una excepción opcional para los arrendamientos de corto plazo y de bajo valor.

El estado de resultados también se verá afectado, porque el gasto total suele ser más alto en los primeros años de un arrendamiento y menor en años posteriores. Además, se reemplazará los gastos operativos por intereses y depreciación, por lo que las métricas clave como el EBITDA cambiarán.

Los flujos de efectivo operativos serán mayores, ya que los pagos en efectivo para la porción principal del pasivo por arrendamiento se clasifican dentro de las actividades de financiamiento. Solo la parte de los pagos que refleja el interés puede seguir presentándose como flujos de efectivo operativos.

La contabilidad de los arrendadores no cambiará de manera significativa.

La Compañía estima un incremento moderado en sus pasivos como resultado de reconocer pasivos por arrendamiento provenientes de los arrendamientos operativos que bajo las actuales reglas contables se reconocen como gasto operativo a lo largo del plazo del contrato y que se describen en la Nota 25.

Esta variación en indicadores financieros no se espera impacte en el cumplimiento de los compromisos contractuales (covenants) que actualmente tiene la Compañía.

Para la transición a la NIIF 16, la Compañía prevé aplicar el método retrospectivo completo.

Como resultado de la aplicación de los nuevos conceptos que plantea la NIIF 16, la Compañía espera efectuar ciertos cambios a sus procesos actuales sustancialmente en la gestión de contratos.

- CINIIF 23, “Incertidumbre en el tratamiento del impuesto a la renta” -

La CINIIF 23 aclara los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 “Impuesto a la renta”, en los casos en que exista incertidumbre sobre alguna posición tributaria asumida por la entidad en la determinación del impuesto a la renta. De forma previa, el comité de interpretaciones había aclarado que la contabilización de posiciones tributarias inciertas asociadas con el impuesto a la renta se deben tratar bajo la NIC 12 y no bajo la NIC 37 - “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes”.

La CINIIF 23 establece la forma de reconocimiento y medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos y corrientes en los casos en que una entidad tenga posiciones tributarias inciertas asociadas con el impuesto a la renta. Una posición tributaria incierta es cualquier tratamiento impositivo aplicado por una entidad respecto al cual existe incertidumbre sobre si éste será aceptado por la autoridad tributaria. La CINIIF 23 cubre todos los aspectos que pueden ser afectados por la existencia de posiciones tributarias inciertas, esto es, pudiera afectar la determinación de la utilidad o pérdida tributaria, la base tributaria de activos y pasivos, créditos tributarios o las tasas de impuesto usadas.

La CINIIF 23 es efectiva a partir de periodos iniciados el 1 de enero de 2019. La Compañía evaluará el impacto de esta interpretación en 2019.

- Modificaciones a la NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” -

Esta modificación aclara el tratamiento contable de préstamos de largo plazo a una asociada o a un negocio conjunto, que en sustancia califique como parte de la inversión neta en dicha asociada o negocio conjunto, pero sobre la cual no se aplique el método de participación patrimonial. Una entidad debe registrar dichos préstamos bajo NIIF 9, de forma previa a la aplicación de los requerimientos de la NIC 28 para distribución pérdidas, incluyendo las derivadas del deterioro del activo.

Esta modificación es efectiva para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La Compañía evaluará el impacto de esta interpretación en 2019.

- Modificación a la NIIF 9 por instrumentos que permiten pago anticipado con compensación negativa -

Esta modificación a la NIIF 9 permite a una entidad medir al costo amortizado algunos activos financieros (por ejemplo, préstamos e instrumentos de deuda) pagados por anticipado con una compensación negativa que de otro modo se habrían medido a valor razonable con cambios en resultados. La compensación negativa surge cuando los términos contractuales permiten que el deudor pague por anticipado el instrumento antes de su vencimiento contractual, pero el monto pagado por anticipado podría ser menor que el saldo pendiente de capital e intereses. Sin embargo, para optar para la medición al costo amortizado, la compensación negativa debe considerarse “una compensación razonable por la terminación anticipada del contrato”.

Esta modificación es efectiva para períodos iniciados a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada. La Compañía evaluará el impacto de esta interpretación en 2019.

- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2015 - 2017 -

Se incluyen las siguientes mejoras que son efectivas a partir del 1 de enero de 2019:

- Aclarar la medición de la participación mantenida previamente al obtener control sobre una operación conjunta bajo la NIIF 3 (Modificación a la NIIF 3)
- Aclarar la medición de la participación mantenida previamente al obtener control sobre una operación conjunta bajo la NIIF 11 (Modificación a la NIIF 11)
- Consecuencias de impuesto a la renta bajo la NIC 12 de los pagos sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio (Modificación a la NIC 12)
- Costos de financiamiento elegibles para capitalización bajo la NIC 23 (Modificación a la NIC 23)

La Compañía evaluará el impacto de estos cambios en 2019.

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

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

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

Está en proceso de definirse la vigencia de este cambio. La Compañía evaluará el impacto de estos cambios en 2019.

- Modificación a la NIIF 3 - Definición de negocio -

Se ha modificado la definición de negocio contenida en la NIIF 3 “Combinaciones de Negocios”. Con la nueva definición, una compra califica como negocio si se identifican insumos que juntos con procesos sustantivos contribuyen de forma significativa a la capacidad de generar una producción. Se dan pautas para definir insumos y procesos sustantivos y se considera que si no existirá una producción actual, solo existiría negocio si se contase con una fuerza laboral organizada. La definición de “producción” se ha limitado a bienes y servicios provistos a clientes que generen ingresos y excluye rendimientos en forma de ahorro de costos o de otros beneficios.

Asimismo, no es necesario evaluar si un partícipe de mercado es capaz de cubrir los procesos no adquiridos o de integrar las actividades adquiridas. Finalmente, se permite una “prueba de concentración”, por la cual si una parte sustancial del valor pagado está cubierta por el valor razonable de un activo individual (o un grupo de activos similares), los activos podrían no ser considerados un negocio. Se espera que un mayor número de transacciones califiquen como compra de activos y no de negocio.

Esta modificación es de aplicación obligatoria para las combinaciones de negocios efectuadas a partir del 1 de enero de 2020 y se permite su adopción anticipada. La Compañía evaluará el impacto de estos cambios en 2019.

No existen otras normas y modificaciones a normas que aún no hayan entrado en vigencia y que se espere tengan un impacto significativo sobre la Compañía y sus subsidiarias, tanto en el periodo actual o futuros, así como en transacciones futuras previsibles.

27.3. 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 soles que es la moneda funcional 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.

27.4. Activos financieros -

a) Clasificación -

A partir del 1 de enero de 2018, la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Medidos a valor razonable (sea a través de resultados o de otros resultados integrales), y
- Medidos al costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio que la entidad tiene para administrar sus activos financieros y de los términos contractuales que impactan los flujos de efectivo.

Para activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para inversiones en instrumentos de patrimonio que no son mantenidos para negociación, su medición dependerá de si la Compañía elige, de forma irrevocable, al momento de su reconocimiento inicial, reconocer estos instrumentos de patrimonio a valor razonable a través de otros resultados integrales.

La Compañía efectúa reclasificaciones de sus instrumentos de deuda, si su modelo de negocio de gestión de estos activos cambia.

b) Reconocimiento y baja -

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen a la fecha de la negociación, fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros son dados de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones expiran o se transfieren y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad.

c) Medición -

En su reconocimiento inicial, la Compañía mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de activos financiero que no se llevan a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros llevados al valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Activos financieros que incorporan derivados implícitos son evaluados de forma integral para efectos de determinar si sus flujos de caja solo representan pago de capital e intereses.

Instrumentos de deuda -

La medición posterior de instrumentos de deuda depende del modelo de negocio que la Compañía ha establecido para la gestión del activo, así como de las características de los flujos del activo que se derivan del activo. Existen tres posibles categorías en las que cuales poder clasificar instrumentos de deuda, estas son:

- Costo amortizado: Aplicable para activos cuyo modelo de negocio es cobrar los flujos de caja contractuales, siempre que estos flujos de caja solo representen pagos de capital e intereses. Los intereses que generan estos activos financieros se reconocen como ingreso financiero usando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de este tipo de activo financiero, se reconoce en resultados y se presenta en la partida de “otros ingresos (gastos)”. Las pérdidas por deterioro se presentan en una partida separada del estado de resultados.
- Valor razonable a través de otros resultados integrales (VRORI): Aplicable para activos cuyo modelo de negocio es mixto, esto es, que se mantienen tanto para cobrar sus flujos contractuales como para obtener flujos de su venta, siempre que los flujos de caja del activo solo representen pagos de capital e intereses. Los cambios en el valor en libros de estos activos financieros se reconocen en otros resultados integrales (ORI), excepto por pérdidas (o reversión de pérdidas) por deterioro, intereses y ganancias o pérdidas por diferencia en cambio, las que son reconocidos en resultados. Cuando el activo financiero es dado de baja, la ganancia o pérdida acumulada reconocida en otros resultados integrales es reclasificada del patrimonio a resultados y presentada en la partida de otros ingresos (gastos). Los intereses que generan estos activos financieros se reconocen como ingreso financiero usando el método de interés efectivo. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio se reconocen en resultados en la partida de “Diferencia en cambio, neta” y las pérdidas por deterioro también se reconocidas en resultados y presentadas en una partida separada del estado de resultados.
- Valor razonable a través de resultados (VRGyP): Los activos que no cumplen las condiciones para usar el costo amortizado o el VRORI se miden al valor razonable a través de resultados. Los cambios en el valor razonable de instrumentos de deuda en esta categoría se reconocen como ganancia o pérdida en resultados y presentados de forma neta en la partida de otros gastos (ingresos) en el período en el cual ocurre el cambio.

Instrumentos de patrimonio -

Posterior al reconocimiento inicial, la Compañía mide las inversiones en instrumentos de patrimonio a su valor razonable. Los cambios (ganancias o pérdidas) en el valor razonable de instrumentos de patrimonio mantenidos con el objetivo de negociación, se reconocen en resultados (VRGyP). Para los demás instrumentos de patrimonio, la Compañía tiene una opción irrevocable de designarlos en su reconocimiento inicial en la categoría de VRGyP o presentar los cambios en el valor razonable como parte de los ORI.

Si la Compañía opta por la designación de VRORI, cuando ocurra la baja del activo no es posible reclasificar a resultados las ganancias o pérdidas acumuladas en ORI. Los dividendos que generan estas inversiones se reconocen en resultados desde que la Compañía tiene el derecho contractual a recibirlos, y se presentan en la partida de otros ingresos (gastos). Las pérdidas (o reversiones de pérdidas) por deterioro de instrumentos de patrimonio medidos a VRORI no se presentan de forma separada de los otros cambios en el valor razonable.

d) Deterioro -

A partir del 1 de enero de 2018, la Compañía evalúa, con una perspectiva de futuro, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y a VRORI. La metodología aplicada para determinar el deterioro depende de si el riesgo de crédito de un activo ha experimentado un aumento significativo.

Para cuentas por cobrar comerciales, la Compañía aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, el cual requiere estimar la pérdida crediticia de la cuenta por la duración total del instrumento y reconocerla desde su registro inicial (ver Nota 22.1 b) de Administración de Riesgos Financieros para mayores detalles).

e) Política contable aplicada hasta el 31 de diciembre de 2017 -

La Compañía ha aplicado NIIF 9 de forma retrospectiva; sin embargo, no generó impactos y ha optado por no reformular la información de los períodos comparativos. En consecuencia, la información comparativa presentada sigue las políticas previas de la Compañía que se resumen a continuación.

Clasificación -

Hasta el 31 de diciembre de 2017, la Compañía clasificó sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta.

La clasificación dependía del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determinó la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y en el caso de activos mantenidos hasta su vencimiento, reevaluó esta designación a cada fecha de presentación de estados financieros. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la Compañía solo mantuvo activos financieros en las categorías de disponibles para la venta y préstamos y cuentas por cobrar.

Medición posterior -

La medición en el reconocimiento inicial no cambió por la adopción de la NIIF 9, es decir, todos los activos financieros se reconocían a su valor razonable en su reconocimiento inicial.

Subsecuentemente, los préstamos y cuentas por cobrar se medían al costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo.

Los activos financieros a valor razonable a través de resultados y activos financieros disponibles para la venta se medían, posteriormente, a valor razonable. En el primer caso los cambios se reconocían en resultados y en el segundo en Otros resultados integrales.

En caso de venta de activos financieros disponibles para la venta, las ganancias o pérdidas acumuladas en ORI se reclasificaban a resultados. Los dividendos generados por instrumentos disponibles para la venta se reconocían en resultados cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.

Deterioro -

La Compañía evaluaba al final de cada periodo si existía evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existía deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros, la pérdida por deterioro se reconocía solo si hubiera habido evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (un “evento de pérdida”) y ese evento de pérdida (o eventos) hubiera tenido un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que pueda ser estimado confiablemente.

Como evidencia de deterioro se consideraba indicadores tales como el hecho que los deudores o un grupo de deudores estén atravesando dificultades financieras, incumplimientos o retrasos en el pago de intereses o del principal de deudas, la probabilidad de que incurran en un proceso de insolvencia u otro tipo de reorganización financiera y cuando información objetivamente observable indicase que se ha producido una disminución medible en el estimado de flujos de efectivo futuro, tales como cambios en los saldos vencidos o condiciones económicas que se vinculasen con incumplimientos.

Para la categoría de préstamos y cuentas por cobrar, el monto de la pérdida por deterioro se medía como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se han incurrido y considerando las garantías recibidas de clientes en caso de ser aplicable) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reducía y el monto de la pérdida se reconocía en resultados.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuía y dicha disminución se relacionaba objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, la reversión de la pérdida por deterioro se reconocía en resultados.

En el caso de inversiones en títulos patrimoniales clasificados como disponibles para la venta, una baja significativa o prolongada en el valor razonable del instrumento por debajo de su costo era también considerado evidencia de que el activo esté deteriorado. En esos casos, la pérdida acumulada, medida como la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable actual, menos cualquier pérdida por deterioro reconocida de forma previa para ese activo en resultados, se transfería del patrimonio a resultados.

Pérdidas por deterioro para instrumentos de patrimonio no se podían reversar. En caso de instrumentos de deuda clasificados como disponible para la venta, si su valor razonable incrementaba y si dicho incremento podía ser relacionado objetivamente con un evento que ocurrió después de reconocer la pérdida por deterioro en resultados, esta pérdida se revertía a través de resultados.

27.5. 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. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente a eventos futuros y debe ser exigible en el curso ordinario del negocio y en algún evento de incumplimiento o insolvencia de la Compañía o de la contraparte.

27.6. Efectivo y equivalente de efectivo -

En el estado separado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo en caja y en cuentas corrientes 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.

La Compañía ha optado por presentar los intereses pagados por financiamientos como flujos de efectivo aplicado en las actividades de operación.

27.7. 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 siguiendo los lineamientos de la Nota 27.4.

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.

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

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

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

En el caso de las edificaciones los proyectos no son financiados por préstamos bancarios o cualquier otra línea de financiamiento, toda vez que este tipo de proyectos genera siempre una caja positiva,

cuyos flujos de ingresos se obtienen directamente de los pagos efectuados por los clientes al efectuar las cancelaciones del 100% del valor de la edificación, así como por los pagos de las cuotas iniciales o separaciones; la institución financiera promotora de la obra, va liberando los fondos para el pago de las obras de construcción en función a los montos recaudados y a las valorizaciones de las obras.

27.9. Inversiones en subsidiarias y asociadas -

a) Subsidiarias -

Las subsidiarias son las entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las que la Compañía posee control. La Compañía controla una entidad cuando está expuesta o tiene derechos a retornos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos retornos a través de su poder sobre la entidad.

La Compañía tiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras generalmente por ser propietario de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto. La Compañía también evalúa la existencia de control en los casos en los que sin poseer más de 50% de los derechos a voto, sí puede gobernar las políticas financieras y operativas por virtud de un 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 separado 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.

b) 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.

c) Negocios conjuntos -

Las inversiones en negocios conjuntos son clasificadas como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos dependiendo de los derechos contractuales y obligaciones de cada inversionista. La Compañía ha evaluado la naturaleza de sus negocios conjuntos y ha determinado que tiene un negocio conjunto. En los estados financieros separados de la Compañía, el negocio conjunto se registra al costo.

La Compañía reconoce como ingreso los dividendos procedentes de su subsidiaria y negocio conjunto en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

27.10. 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 ocupados por la Compañía se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen inmuebles que están en proceso de construcción o de desarrollo para su posterior uso como propiedades de inversión; 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. Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en resultados.

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.

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.

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 resultados en la línea de ganancia por ajuste a valor razonable de propiedades de inversión.

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

Si un inmueble ocupado por cualquier entidad de 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 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. Su costo asumido para su tratamiento contable subsecuente es su valor razonable a la fecha del cambio en su uso. Ver juicio crítico aplicado a los terrenos clasificados como propiedad de inversión en la Nota 26.2.

27.11. Propiedades y equipos -

Los activos de la cuenta propiedades y equipos, se presentan al costo menos su depreciación acumulada y, si las hubiere, las pérdidas acumuladas por deterioro. El costo de un elemento de propiedades y equipos, 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 de propiedades y equipo 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 y equipos, 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 propiedades y equipos 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.

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 separado de situación financiera. Cualquier cambio en estos estimados se ajusta prospectivamente.

27.12. Activos intangibles -

a) Concesiones -

La concesión otorgada a la Concesionaria (Nota 9) corresponde a un servicio público. Los ingresos derivados del desempeño del constructor de la Concesionaria se reconocen con cargo al activo intangible debido a que ésta obtiene en contraprestación a su servicio de constructor el derecho de cargar a los usuarios de la infraestructura una tarifa predefinida y reajutable. La Concesionaria asume el riesgo de demanda del servicio.

Durante la fase de construcción todos los costos asociados se reconocen en resultados y considerando la característica de la concesión, la Concesionaria reconoce un activo intangible que representa el derecho que ha adquirido de cargar a los usuarios para recuperar los montos invertidos.

El activo intangible se reconoce a su costo que corresponde el valor razonable de las actividades de construcción, menos su amortización acumulada, y si las hubiere, las pérdidas por deterioro.

La amortización del activo intangible se realiza cuando está listo para su uso, en línea recta, y por el periodo de su vida útil o del contrato de concesión cual sea menor.

El intangible que corresponde al derecho a cobrar a usuarios se amortiza una vez inicie su puesta en uso de las obras de infraestructura hasta el final del periodo de concesión.

b) Programas de computación generados internamente -

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

- Técnicamente es posible completar el software de modo que podrá ser usado;
- La gerencia tiene la intención de terminar los programas de cómputo y de usarlo o venderlo;
- Se tiene la capacidad para usar o vender los 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 de programas 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 cumplan 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.

27.13. 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 extornan si se produce un cambio en los estimados utilizados en la última oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro.

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

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

27.14. 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.

27.15. Otros pasivos financieros -

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado separado de resultados integrales durante el período de las obligaciones financieras 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.

27.16. Costos de financiamiento -

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. Estos son los casos de proyectos en desarrollo y obras en curso de activo fijo.

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 financiamiento se reconocen en resultados en el período en el que se incurren.

27.17. Arrendamientos -

a) Arrendamientos en los que la Compañía es arrendataria -

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.

Arrendamientos financieros -

Los arrendamientos en los que las entidades de la Compañía asumen 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 separado de situación financiera.

El elemento de interés del costo financiero se trata como costos de financiamiento 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. Las propiedades, planta 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 Propiedades de inversión en el estado separado de situación financiera. La Compañía efectúa pagos por servicios relacionados con la negociación de los contratos de alquiler con los arrendatarios de la Compañía. Estos pagos se capitalizan junto con el valor de la propiedad de inversión 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.

27.18. Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando las entidades de 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 las entidades de la Compañía generen un ingreso de beneficios económicos en el futuro.

27.19. 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.

27.20. Reconocimiento de ingresos -

El ingreso es reconocido en la medida en que se satisfaga una obligación de desempeño mediante la transferencia de los bienes y servicios comprometidos al cliente. Un activo se transfiere cuando el cliente obtiene el control de ese activo.

El ingreso se reconocerá en función al precio de la transacción que se asigna a esa obligación de desempeño, a la cual la Compañía espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con el cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.

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 reconocen como ingresos.

a) Venta de inmuebles -

- i) Se transfiere al comprador la totalidad del control 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) Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía; es decir, se incorpora el concepto de la probabilidad de cobro, y para ello la Compañía ha estimado un "Factor Cuota", para reconocer el ingreso; este factor cuota representa el momento a partir del cual se entiende reducido la probabilidad del riesgo de rescisión de contratos de ventas de inmuebles. La Compañía ha determinado como factor cuota la tercera, es decir, la Compañía reconoce el ingreso por ventas de inmuebles, cuando el cliente haya pagado la cuota tres del cronograma de pagos.

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 cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, la Compañía podrá: i) dar por vencida en forma automática las cuotas pendientes de pago, teniendo el pleno derecho de exigir al cliente el pago inmediato del íntegro del saldo del precio de venta; o ii) dar por resuelto automáticamente, unilateralmente y de pleno derecho el contrato, en cuyo caso retendrá como penalidad el treinta por ciento (30%) del precio de venta contado, el cual será descontado del monto pagado a cuenta del precio de venta, sin incluir intereses y gastos administrativos. El terreno recuperado ingresa a los registros contables al costo.

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 ingresos por intereses se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, de forma que reflejan el rendimiento efectivo del activo sobre la base del método de la tasa de interés efectiva.

27.21. 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.

27.22. 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.

27.23. 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.

27.24. 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 2 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería de la Compañía.

27.25. Reclasificaciones -

Para fines comparativos con la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, se han incorporado las siguientes reclasificaciones al estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017:

- “Otras cuentas por cobrar”: Se reclasificó S/2.632,000 al rubro “Otras cuentas por pagar” correspondiente a mantenimiento por facturar, a fin de compensar el pasivo correspondiente a la misma operación.

28 Cambios en políticas contables

Esta nota describe el impacto de la aplicación inicial de la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” y la NIIF 15, “Ingresos provenientes de contratos con clientes” en los estados financieros separados de la Compañía. Y la NIIF 16 Arrendamientos.

a) Impacto sobre los estados financieros separados -

Como resultado de los cambios en las políticas contables de la Compañía, los estados financieros separados de años anteriores han sido reformulados, excepto por, la NIIF 9 que se aplicó sin reformular la información comparativa. En consecuencia, las reclasificaciones y ajustes que surgen de aplicar las nuevas reglas sobre el deterioro de activos financieros no son reflejados en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, sino son reconocidos en el estado separado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2018.

Los cuadros presentados a continuación muestran las reclasificaciones y ajustes reconocidos en cada partida de los estados financieros separados. No se presentan las partidas que no han sido afectadas por la aplicación de las nuevas normas. Estos ajustes y reclasificaciones se explican por cada norma en las siguientes secciones de esta nota. Los cuales se adjunta a continuación.

Estado Separado de Situación Financiera al 1 de enero de 2017

	Saldos 31 de diciembre 2016	Efecto NIIF 15	Efecto NIIF 16	Saldos Reformulados NIIF 15 y NIIF 16
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Activo				
Activo corriente:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	98,059			98,059
Cuentas por cobrar comerciales	171,743	(8,985)		162,758
Otras cuentas por cobrar	35,644			35,644
Inventarios	475,090	32,902		507,992
Gastos pagados por anticipado	1,628			1,628
Total activo corriente	782,164	23,917	-	806,081
Activo no corriente:				
Cuentas por cobrar comerciales	320,378	(35,941)		284,437
Otras cuentas por cobrar	3,000			3,000
Inversiones en subsidiarias, acuerdo conjunto y asociada	61,689			61,689
Propiedades y equipos	155,330			155,330
Activos en arrendamiento derecho d	0		61,793	61,793
Propiedades de inversión	217,686			217,686
Activos intangibles	39,129			39,129
Total activo no corriente	797,212	(35,941)	61,793	823,064
Total activo	1,579,376	(12,024)	61,793	1,629,145
Pasivo y patrimonio neto				
Pasivo corriente				
Obligaciones financieras	164,188			164,188
Deuda por Arrendamientos			17,265	17,265
Factoring con proveedores	35,844			35,844
Cuentas por pagar comerciales	235,355			235,355
Otras cuentas por pagar	117,811			117,811
Provisiones	1,862			1,862
Total pasivo corriente	555,060	-	17,265	572,325
Pasivo no corriente				
Obligaciones financieras	475,949			475,949
Deuda por Arrendamientos	0		64,795	64,795
Cuentas por pagar comerciales	79,583			79,583
Impuesto a la renta diferido pasivo	41,296	(3,367)	(5,675)	32,254
Total pasivo no corriente	596,828	(3,367)	59,120	652,582
Total pasivo	1,151,888	(3,367)	76,385	1,224,906
Patrimonio neto				
Capital	171,254			171,254
Reserva legal	32,068			32,068
Resultados acumulados	224,166	(8,658)	(14,592)	200,916
Total patrimonio neto	427,488	(8,658)	(14,592)	404,238
Total pasivo y patrimonio neto	1,579,376	(12,024)	61,793	1,629,145

Estado Separado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017

	Saldos 31 de diciembre 2017	Efecto NIIF 15	Efecto NIIF 16	Saldos Reformulados NIIF 15 y NIIF 16
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Activo				
Activo corriente:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	61,415			61,415
Cuentas por cobrar comerciales	181,285	(15,427)		165,858
Otras cuentas por cobrar	50,247			50,247
Inventarios	519,459	53,574		573,033
Gastos pagados por anticipado	1,835			1,835
Total activo corriente	814,241	38,147	-	852,388
Activo no corriente:				
Cuentas por cobrar comerciales	400,358	(61,707)		338,651
Otras cuentas por cobrar				-
Inversiones en subsidiarias, acuerdo conjunto y asociada	58,122			58,122
Propiedades y equipos	151,558			151,558
Activos en arrendamiento derecho d	61,793		2,750	64,543
Propiedades de inversión	178,908			178,908
Activos intangibles	36,665			36,665
Total activo no corriente	887,404	(61,707)	2,750	828,447
Total activo	1,701,645	(23,561)	2,750	1,680,835
Pasivo y patrimonio neto				
Pasivo corriente				
Obligaciones financieras	154,644			154,644
Deuda por Arrendamientos	17,265		282	17,547
Factoring con proveedores	23,848			23,848
Cuentas por pagar comerciales	267,693			267,693
Otras cuentas por pagar	117,054			117,054
Provisiones	1,699			1,699
Total pasivo corriente	582,203	-	282	582,485
Pasivo no corriente				
Obligaciones financieras	467,929			467,929
Deuda por Arrendamientos	64,795		1,058	65,853
Cuentas por pagar comerciales	76,485			76,485
Impuesto a la renta diferido pasivo	35,311	(6,949)	417	28,779
Total pasivo no corriente	644,520	(6,949)	1,475	639,046
Total pasivo	1,226,723	(6,949)	1,757	1,221,530
Patrimonio neto				
Capital	171,254			171,254
Reserva legal	34,251			34,251
Resultados acumulados	269,417	(16,611)	994	253,800
Total patrimonio neto	474,922	(16,611)	994	459,305
Total pasivo y patrimonio neto	1,701,645	(23,560)	2,751	1,680,835

Estado Separado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018

	Saldos 31 de diciembre 2018 con NIIF 15	NIIF 16	Saldos Reformulados NIIF 16
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	58,934		58,934
Cuentas por cobrar comerciales	182,097		182,097
Otras cuentas por cobrar	12,997		12,997
Inventarios	480,914		480,914
Gastos pagados por anticipado	2,113		2,113
Total activo corriente	737,055		737,055
Activo no corriente:			
Cuentas por cobrar comerciales	437,505		437,505
Otras cuentas por cobrar	4,716		4,716
Inversiones en subsidiarias, acuerdo conjunto y asociada	99,966		99,966
Propiedades y equipos	120,645		120,645
Activos en arrendamiento derecho d	60,423	(30,400)	30,023
Propiedades de inversión	173,190		173,190
Activos intangibles	18,716		18,716
Total activo no corriente	915,161	(30,400)	884,761
Total activo	1,652,216	(30,400)	1,621,816
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	142,007		142,007
Deuda por Arrendamientos	14,383	(7,712)	6,671
Factoring con proveedores	34,648		34,648
Cuentas por pagar comerciales	227,759		227,759
Otras cuentas por pagar	104,959		104,959
Provisiones	975		975
Total pasivo corriente	524,731	(7,712)	517,019
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	456,639		456,639
Deuda por Arrendamientos	65,167	(25,312)	39,855
Cuentas por pagar comerciales	55,566		55,566
Impuesto a la renta diferido pasivo	28,972	(266)	28,706
Total pasivo no corriente	606,345	(25,579)	580,766
Total pasivo	1,131,076	(33,290)	1,097,785
Patrimonio neto			
Capital	253,754		253,754
Reserva legal	34,964		34,964
Resultados acumulados	232,423	2,890	235,313
Total patrimonio neto	521,141	2,890	524,031
Total pasivo y patrimonio neto	1,652,216	(30,400)	1,621,816

Estado separado de resultados por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017

	Saldos 31 de diciembre 2017	Efecto NIIF 15	Efecto NIIF 16	Saldos Reformulados NIIF 15 y NIIF 16
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Ventas netas				
Ingresos por ventas de inmuebles	538,641	(31,568)		507,073
Ingresos por servicios prestados (hoteles y estacionamientos)	136,525			136,525
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles	85,316	(650)		84,666
Total ventas	760,482	(32,208)	-	728,274
Costo de venta de inmuebles	(414,842)	20,671		(394,171)
Costo de venta - otros	(98,149)		4,440	(93,709)
Utilidad Bruta	247,491	(11,537)	4,440	240,394
Cambios en el valor razonable	4			4
Gasto de venta	(60,923)		203	(60,720)
Gastos de administración	(83,626)		82	(83,544)
Otros Ingresos operativos	16,690			16,690
Otros gastos operativos	(14,863)			(14,863)
Deterioro de inversiones en subsidiarias				
Utilidad operativa	104,773	(11,537)	4,726	97,962
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	-			-
Gastos financieros	(6,068)		(5,339)	(11,407)
Diferencia en cambio, neta	12,736		2,023	14,759
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	111,441	(11,537)	1,410	101,314
Gasto por impuesto a las ganancias	(32,915)	3,584	(416)	(29,747)
Utilidad neta	78,526	(7,953)	994	71,567
Otros resultados integrales:				
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior	-			-
Resultado integral total del año	78,526	(7,953)	994	71,567

Estado separado de resultados por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018

	Saldo 31 de diciembre 2017	NIIF 16	Saldo Nuevas NIIF 15
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Ventas netas			
Ingresos por ventas de inmuebles	525,403		525,403
Ingresos por servicios prestados (hoteles y estacionamientos)	143,389		143,389
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles	97,513		97,513
Total ventas	766,305	-	766,305
Costo de venta de inmuebles	(389,329)		(389,329)
Costo de venta - otros	(110,424)	4,523	(105,901)
Utilidad Bruta	266,552	4,523	271,075
Cambios en el valor razonable	586		586
Gasto de venta	(61,469)	249	(61,220)
Gastos de administración	(79,753)	86	(79,667)
Otros Ingresos operativos	12,503	974	13,477
Otros gastos operativos	(14,329)	-	(14,329)
Deterior de inversiones en subsidiarias	(3,819)		(3,819)
Utilidad operativa	120,271	5,832	126,103
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	-		-
Gastos financieros	(5,369)	(4,842)	(10,211)
Diferencia en cambio, neta	(6,100)	(2,164)	(8,264)
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	108,802	(1,174)	107,628
Gasto por impuesto a las ganancias	(34,112)	346	(33,766)
Utilidad neta	74,690	(828)	73,862
Otros resultados integrales:			
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior	-		-
Resultado integral total del año	74,690	(828)	73,862

b) NIIF 15 -

Los principales cambios se explican a continuación:

La NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos que será aplicado a aquellos ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Bajo la NIIF 15, el ingreso es reconocido por un importe que refleja la contraprestación contractual que ha sido acordada con el cliente. Los principios contables establecidos en la NIIF 15 proporcionan un enfoque más estructurado para medir y reconocer los ingresos.

Para la transición a la NIIF 15, la Compañía ha usado el enfoque retrospectivo completo y ha identificado sustancialmente la siguiente modificación a las políticas contables aplicadas hasta el 31 de diciembre de 2017:

- Existencia de la probabilidad de cobro

La Compañía se dedica a la venta de Lotes urbanos los cuales son ofrecidos a personas naturales. Uno de los requisitos para el reconocimiento de ingresos, es que sea probable que la entidad cobre el importe al que tiene derecho. Si bien la Gerencia considera que las ventas a

plazo son de bajo riesgo porque son asistidas por la garantía del terreno, al tratarse de clientes que pertenecen a segmentos D y E, es necesario realizar juicios adicionales para sustentar la probabilidad de cobro y poder reconocer los ingresos. La gestión de las cobranzas representa un nuevo elemento sobre el cual se reconoce ingresos.

La Gerencia de la Compañía ha determina una metodología que permite establecer la existencia de la probabilidad de cobro (Ver Nota 27.20-a).

La aplicación de este nuevo elemento ha generado un impacto en el patrimonio de la Compañía al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2017 de S/8,659 y S/7,952, respectivamente. La presentación del estado separado de resultados por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018 en las partidas de ingresos por venta, costos de ventas e impuesto a la renta gastos de ventas han incrementado en S/77,134, S/53,574 y S/6,949, respectivamente.

c) NIIF 9 -

La adopción de la NIIF 9, “Instrumentos Financieros”, desde el 1 de enero de 2018, dio como resultado cambios en las políticas contables y no generó impactos en los importes reconocidos en los estados financieros. Las nuevas políticas contables se describen en la Nota 27.4.

d) NIIF 16 –

La adopción de la NIIF 16, “Arrendamientos”, desde el 1 de enero de 2019.

La aplicación de este nuevo elemento ha generado un impacto en el patrimonio de la Compañía al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2017 de S/-14,592 y S/994, respectivamente. La presentación del estado separado de resultados por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018 ha generado una disminución en las partidas de costos de ventas, gastos de ventas y administración en S/4,523, S/249 y S/.86, e incremento en gastos financieros y diferencia en cambio S/4.842, S/ 2,164, respectivamente.

29 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

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 ajuste a los estados financieros presentados o revelación en esta nota.