

LOS PORTALES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015

CONTENIDO	Páginas
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 separado	7 - 46

S/ = Sol
US\$ = Dólar estadounidense

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

	Nota	Al 31 de diciembre de			Nota	Al 31 de diciembre de	
		2016 S/000	2015 S/000			2016 S/000	2015 S/000
Activo				Pasivo y patrimonio			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	98,059	138,728	Obligaciones financieras	10	164,188	195,335
Cuentas por cobrar comerciales	4	140,642	130,062	Cuentas por pagar comerciales	11	271,175	252,244
Cuentas por cobrar a relacionadas	25-a)	53,620	20,873	Cuentas por pagar a relacionadas	25-a)	1,825	5,603
Otras cuentas por cobrar	4	13,125	14,668	Otras cuentas por pagar	12	116,010	125,347
Inventarios	5	467,316	494,254	Provisiones		1,862	2,475
Gastos pagados por anticipado		9,402	2,720	Total pasivo corriente		555,060	581,004
Total activo corriente		782,164	801,305				
Activo no corriente				Pasivo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales	4	320,378	269,656	Obligaciones financieras	10	475,949	475,809
Otras cuentas por cobrar	4	3,000	3,000	Cuentas por pagar comerciales	11	79,583	57,205
Inversiones en subsidiarias y asociadas	6	61,689	61,418	Impuesto a la renta diferido pasivo	13	41,296	29,792
Propiedades y equipos	7	155,330	149,715	Total pasivo no corriente		596,828	562,806
Propiedades de inversión	8	217,686	189,372	Total pasivo		1,151,888	1,143,810
Activos intangibles	9	39,129	39,743				
Total activo no corriente		797,212	712,904	Patrimonio			
				Capital	14	171,254	171,254
				Reserva legal		32,068	26,757
				Resultados acumulados		224,166	172,388
				Total patrimonio		427,488	370,399
Total activo		1,579,376	1,514,209	Total pasivo y patrimonio		1,579,376	1,514,209

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 45 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2016 S/000	2015 S/000
Ingresos por ventas de inmuebles		544,270	527,690
Ingresos por rentas y servicios prestados		145,428	135,496
Ingresos financieros		71,977	54,065
Total ingresos	2	<u>761,675</u>	<u>717,251</u>
Costo de venta de inmuebles		(420,384)	(384,987)
Costos de rentas y servicios prestados		(102,513)	(94,397)
Total costo de venta	2/15	<u>(522,897)</u>	<u>(479,384)</u>
Utilidad bruta		238,778	237,867
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	9,579	31,319
Gastos de ventas	16	(57,719)	(45,668)
Gastos de administración	17	(84,198)	(75,292)
Otros ingresos		9,359	2,655
Utilidad de operación		<u>115,799</u>	<u>150,881</u>
Ganancia por venta de asociada	6		7,303
Gastos financieros	19	(11,499)	(10,144)
Diferencia en cambio, neta	23.1 a)	4,833	(72,517)
Utilidad antes de impuesto a la renta		109,133	75,523
Impuesto a la renta	20	(38,036)	(22,412)
Utilidad del año		<u>71,097</u>	<u>53,111</u>
Utilidad básica por acción común	21	<u>0.42</u>	<u>0.31</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 45 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015

	<u>Capital</u> <u>S/000</u>	<u>Reserva</u> <u>legal</u> <u>S/000</u>	<u>Resultados</u> <u>acumulados</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Saldos al 1 de enero de 2015	171,254	21,436	143,198	335,888
Utilidad del año	-	-	53,111	53,111
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	53,111	53,111
Transferencia a reserva legal	-	5,321	(5,321)	-
Dividendos declarados	-	-	(18,600)	(18,600)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>171,254</u>	<u>26,757</u>	<u>172,388</u>	<u>370,399</u>
Saldos al 1 de enero de 2016	171,254	26,757	172,388	370,399
Utilidad del año	-	-	71,097	71,097
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	-	-
Transferencia a reserva legal	-	5,311	(5,311)	-
Dividendos declarados	-	-	(14,008)	(14,008)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>171,254</u>	<u>32,068</u>	<u>224,166</u>	<u>427,488</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 45 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	Por el año terminado el 31 de Diciembre de	
		2016 S/000	2015 S/000
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACION			
Utilidad del año		71,097	53,111
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	7	15,758	14,761
Amortización	9	4,872	4,189
Impuesto a la renta diferido	13	11,504	11,744
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(9,580)	(31,319)
Diferencia en cambio		(12,132)	68,145
Baja de activos y otros		(2,425)	-
Intereses por pagar		6,038	19,386
Ganancia neta venta de acciones en asociadas	6	-	(7,303)
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		(94,012)	(164,256)
Existencias		32,094	(41,986)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		26,314	96,792
Efectivo neto proveniente de (aplicado a) las actividades de operación		<u>49,528</u>	<u>23,264</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION			
Compra de activos intangibles		(4,260)	(7,238)
Compra de propiedades y equipo		(19,208)	(19,618)
Compra de propiedades de inversión		(28,383)	(3,312)
Venta de propiedades de inversión		4,666	-
Incremento de inversiones en asociadas			(20,172)
Venta de inversión en asociada			64,000
Efectivo neto proveniente de (aplicado a) las actividades de inversión		<u>(47,185)</u>	<u>13,660</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de obligaciones financieras		444,040	364,924
Pago de obligaciones financieras		(473,045)	(291,391)
Dividendos pagados		(14,008)	(18,600)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento		<u>(43,013)</u>	<u>54,933</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		(40,670)	91,857
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		138,728	46,871
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año		<u>98,059</u>	<u>138,728</u>
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:			
Compra de activos fijos a través de contratos de arrendamiento financiero		586	4,822
Transferencias de inventarios a inversiones inmobiliarias		2,580	4,074

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 45 forman parte de los estados financieros separados

LOS PORTALES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015

1 INFORMACION GENERAL

Los Portales S.A. (en adelante la Compañía) se dedica principalmente al negocio 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. El Grupo 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. El domicilio legal es Jr. Mariscal La Mar No.991 Magdalena, Lima - Perú.

Las acciones de la Compañía están registrados en la Bolsa de Valores de Lima, bajo el nemónico de "PORTAC 1", no obstante no han tenido negociación durante el 2016 y el 2015.

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2016 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el día 14 de febrero de 2017 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 2015 fueron emitidos con autorización de la Gerencia el día 22 de febrero de 2016, aprobados por el Directorio y aprobados por la Junta General de Accionistas el 17 de marzo de 2016.

2 ACTIVIDAD ECONÓMICA

Las actividades de la compañía comprenden a las siguientes divisiones 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 Mi vivienda y de Techo Propio y de financiamiento bancario con apoyo gubernamental para los clientes como el programa Mi vivienda.

b) Unidad de Estacionamientos -

El Grupo 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 diciembre de 2016, el Grupo mantiene 207 operaciones de estacionamiento a nivel nacional (222 en 2015).

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 el Grupo. Los hoteles se encuentran ubicados en las principales ciudades del Perú como Piura, Chiclayo, 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 diciembre de 2016, el Grupo administra 6 hoteles con un total de 326 habitaciones. 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 del Grupo.

d) Unidad de Rentas -

La Unidad de rentas se dedica a la habilitación de centros comerciales, así como a la gestión de arrendamientos de locales comerciales y de oficinas propiedad del Grupo.

3 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

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

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Caja y fondos fijos	981	554
Fondos mutuos (b)	20,557	-
Depósitos a plazo (c)	82	60,475
Cuentas corrientes (a)	<u>76,439</u>	<u>77,699</u>
Total efectivo y equivalente de efectivo	<u><u>98,059</u></u>	<u><u>138,728</u></u>

(a) El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2016 incluye un saldo de S/ 74.0 millones (S/ 65.0 millones en el 2015) sujeto a diversos acuerdos contractuales por operaciones del Grupo que a la fecha no es de libre disposición o que debe ser mantenido por el Grupo como parte de los acuerdos con terceros.

(b) La compañía mantiene al 31 de diciembre de 2016, las siguientes inversiones en fondos mutuos:

- 1) Sociedad Administradora de Fondos Sura en Perú, por S/ 7.80 millones bajo la modalidad de Ultra Cash US\$
- 2) Scotia Fondos Sociedad Administradora de Fondos Mutuos S.A., en dólares por un equivalente de S/ 6.7 millones y
- 3) Fondos Mutuos con el BBVA Cash Soles y Dólares por un equivalente de S/ 6.08 millones

(c) Al 31 de diciembre de 2015, los depósitos a plazo corresponden a operaciones con entidades financieras en Perú por S/54 millones en moneda local y por un valor equivalente a S/6.5 millones en dólares estadounidenses; tienen vencimiento no mayor a 3 meses y devengan intereses a una tasa promedio de 4.6% en soles y una tasa anual de 0.05% en dólares estadounidenses.

4 CUENTAS POR COBRAR

a) Cuentas por cobrar comerciales -

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar comerciales comprenden:

	2016			2015		
	Corriente S/000	No corriente S/000	Total S/000	Corriente S/000	No corriente S/000	Total S/000
Cuentas por cobrar ventas de Inmuebles	123,818	320,378	444,196	112,169	269,656	381,825
Cuentas por cobrar por rentas y Servicios prestados	17,121	-	17,121	18,915	-	18,915
Provisión por deterioro	(297)	-	(297)	(1,022)	-	(1,022)
Total	<u>140,642</u>	<u>320,378</u>	<u>461,020</u>	<u>130,062</u>	<u>269,656</u>	<u>399,718</u>

Las cuentas por cobrar corresponden a ventas de inmuebles, derechos de cobro por servicios prestados y rentas por alquiler de locales comerciales. Las facturas por cobrar se cobran en un periodo menor a un año, no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.

Las cuentas por cobrar incluyen las letras por cobrar corresponden a ventas financiadas a los clientes de la actividad inmobiliaria. Las ventas inmobiliarias se financian hasta en 72 meses desde la fecha de suscripción del contrato 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.

b) Otras cuentas por cobrar -

Al 31 de diciembre, las otras cuentas por cobrar comprenden:

	2016			2015		
	Corriente S/000	No corriente S/000	Total S/000	Corriente S/000	No corriente S/000	Total S/000
Tributos por cobrar	916	-	916	4,253	-	4,253
Reclamaciones a terceros	5,197	-	5,197	5,391	-	5,391
Depósitos en garantía	3,015	-	3,015	2,406	-	2,406
Anticipos otorgados a proveedores	3,559	-	3,559	1,611	-	1,611
Otros	438	-	438	1,007	-	1,007
Ventas de acciones Inmueble Comercial del Perú	-	3,000	3,000	-	3,000	3,000
Otras cuentas por cobrar a relacionadas (nota 25-a)	<u>53,620</u>	<u>-</u>	<u>53,620</u>	<u>20,873</u>	<u>-</u>	<u>20,873</u>
Total	<u>66,745</u>	<u>3,000</u>	<u>69,745</u>	<u>35,541</u>	<u>3,000</u>	<u>38,541</u>

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

Información del riesgo de deterioro de las cuentas por cobrar se presenta en la nota de riesgo financieros, específicamente la revelación sobre riesgo de crédito (Nota 23.1.b).

5 INVENTARIOS

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

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Terrenos para desarrollos (a)	12,149	61,592
Proyectos en desarrollo (b)	264,913	238,140
Inmuebles terminados (c)	184,535	187,567
Suministros	<u>5,719</u>	<u>6,955</u>
Total	<u>467,316</u>	<u>494,254</u>

a) Terrenos para desarrollo -

Al 31 de diciembre de 2016, los terrenos comprenden propiedades con una extensión de 13.4 hectáreas (175.6 hectáreas en el 2015) ubicadas en las provincias de Lima, Ica, Chiclayo, Huancayo y Ancash. Estos terrenos han sido adquiridos por el Grupo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios que se iniciarán en el curso corriente de sus operaciones.

El movimiento de los terrenos para desarrollo durante el año, es el siguiente:

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial del año	61,592	79,946
Compras	121,970	120,060
Transferencias a propiedades de inversión	(28,478)	(26,608)
Transferencias desde propiedades de inversión	25,898	9,974
Inicio de proyectos	(168,833)	(120,902)
Otros	<u>-</u>	<u>(878)</u>
Saldo final del año	<u>12,149</u>	<u>61,592</u>

b) Proyectos en desarrollo -

Los proyectos en desarrollo corresponden a proyectos inmobiliarios ubicados en varias ciudades en todo el Perú que se espera 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 en desarrollo durante el año, es el siguiente:

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial del año	238,140	279,794
Transferencias desde terrenos en desarrollo	168,833	120,902
Transferencias desde propiedades de inversión	-	12,560
Costos de habilitación y construcción	279,120	297,105
Inmuebles terminados	(421,180)	(472,221)
Otros	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final del año	<u>264,913</u>	<u>238,140</u>

Al 31 de diciembre, los proyectos en desarrollo por zonas comprenden:

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Lima		
Zona Este	72,685	26,458
Zona Norte	2,766	32,196
Zona Centro	-	20
Zona Sur	<u>50,008</u>	<u>38,764</u>
	<u>125,459</u>	<u>97,438</u>
Otras ciudades del Perú:		
Piura	34,104	31,469
Nuevo Chimbote	5,983	798
Lambayeque	25,830	15,937
Ica	39,417	56,903
Huancayo	5,865	8,430
Trujillo	20,845	26,925
Puno	7,378	-
Otros	<u>32</u>	<u>240</u>
	<u>139,454</u>	<u>140,702</u>
	<u>264,913</u>	<u>238,140</u>

El saldo de proyectos de Habilitación Urbana en desarrollo al 31 de diciembre, incluye intereses capitalizados por S/27.56 millones (S/26.11 millones al 31 de diciembre de 2015), ver políticas sobre costos de financiamiento en la nota 27.10. El movimiento de capitalización de los intereses en el año es como sigue:

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	26,110	17,675
Adiciones (Nota 19)	56,859	43,068
Deducciones en el costo de ventas	(55,406)	(34,633)
Saldo final	<u>27,563</u>	<u>26,110</u>

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.

c) 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 a la tabla que se presenta a continuación:

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Lima	105,406	87,709
Provincias	<u>79,129</u>	<u>99,858</u>
	<u>184,535</u>	<u>187,567</u>

Al 31 de diciembre 2016 y de 2015, la Gerencia de la Compañía no ha considerado necesario efectuar una provisión por desvalorización de inventarios.

6 INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre, todas las inversiones contabilizadas bajo el método de participación patrimonial corresponden a inversiones en asociadas ninguna de las cuales cotiza en bolsa y, por tanto, no tienen precio de cotización bursátil. Ver a continuación.

<u>Entidad</u>	<u>Porcentaje de participación</u>		<u>Valor en libros</u>		
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
	%	%	S/000	S/000	
Subsidiarias -					
Inversiones Nueva Etapa S.A.C.			99.98	6,379	6,379
Los Portales Construye S.A.C. (a)			99.00	20,601	20,601
LP USA S.A. (b)			99.99	14,405	14,405
Consortio Estacionamiento Gamarra S.A.			99.99	5,786	5,786
Consortio Los Portales S.A.			99.99	56	56
Soluciones Urbanísticas S.A.			99.99	10	-
Asociadas -					
Strip Centers del Perú S.A. (c)		-	-	-	-
Concesión de Estacionamientos					
Miraflores S.A. – CEMSA (d)			49.00	9,774	9,798
Inversiones Real Once S.A. (e)			28.57	4,678	4,393
				<u>61,689</u>	<u>61,418</u>

El movimiento de las inversiones por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y de 2015 ha sido el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	S/000	S/000
Saldo inicial	61,418	101,218
Aporte de capital en Soluciones Urbanísticas	10	
Aportes de capital en LP USA S.A.	-	
Aportes de capital en Strip Centers del Perú S.A.		11,768
Aportes de capital en Consortio Estacionamiento Miraflores S.A.		5,716
Aportes de capital en Consortio Estacionamiento Gamarra S.A.		2,688
Venta de acciones Strip Centers del Perú S.A.		(59,681)
Otros menores	261	(291)
Saldo final	<u>61,689</u>	<u>61,418</u>

Subsidiarias -

a) 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 áreas 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.

Asociadas -

b) Strip Centers del Perú S.A.

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

porcentajes de participación. En diciembre de 2016 se procedió a la venta del 49% de acciones que poseía la Compañía en Strip Centers del Perú, dichas acciones fueron vendidas a Inmuebles Comerciales del Perú S.A., empresa vinculada al Grupo Parque Arauco.

Dicha venta se realizó acorde con el lineamiento estratégico establecido por el Grupo. El valor de venta de la participación total del Grupo fue de S/67 millones, generando una ganancia de S/ 7.3 millones que se muestra en el estado separado de resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantiene pendiente un derecho de cobro de S/. 3 millones presentado en el rubro de Otras cuentas por cobrar.

c) Concesión de 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.

d) Inversiones Real Once -

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

7 PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento del rubro propiedad, planta y equipo y el de su correspondiente depreciación acumulada, al 31 de diciembre, es el que sigue:

	<u>Terrenos</u> <u>S/000</u>	<u>Edificios</u> <u>y otras</u> <u>construcciones</u> <u>S/000</u>	<u>Mobiliario</u> <u>y equipos</u> <u>S/000</u>	<u>Obras en</u> <u>curso</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Año 2016					
Saldo inicial	28,935	86,089	34,656	34	149,715
Adiciones	-	5,767	9,678	9,460	24,905
Transferencias	-	6,270	613	(6,883)	-
Baja de activos - costo	-	(356)	(12,760)	-	(13,116)
Baja de activos - depreciación	-	304	9,281	-	9,585
Depreciación	-	(8,747)	(7,011)	-	(15,759)
Saldo final	<u>28,935</u>	<u>89,327</u>	<u>34,457</u>	<u>2,611</u>	<u>155,330</u>
Costo	28,935	130,009	66,084	2,611	227,639
Depreciación acumulada	-	(40,682)	(31,627)	-	(72,309)
Valor neto	<u>28,935</u>	<u>89,327</u>	<u>34,457</u>	<u>2,611</u>	<u>155,330</u>

	<u>Terrenos</u> <u>S/000</u>	<u>Edificios</u> <u>y otras</u> <u>construcciones</u> <u>S/000</u>	<u>Mobiliario</u> <u>y equipos</u> <u>S/000</u>	<u>Obras en</u> <u>curso</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Año 2015					
Saldo inicial	28,935	82,873	30,706	243	142,760
Adiciones	-	5,874	9,347	9,219	24,441
Transferencias	-	7,891	1,537	(9,428)	-
Baja de activos - costo	-	(2,401)	(1,189)	-	(3,590)
Baja de activos - depreciación	-	192	673	-	865
Depreciación	-	(8,340)	(6,421)	-	(14,761)
Saldo final	<u>28,935</u>	<u>86,089</u>	<u>34,656</u>	<u>34</u>	<u>149,715</u>
Costo	28,935	118,328	68,554	34	215,850
Depreciación acumulada	-	(32,239)	(33,898)	-	(66,137)
Valor neto	<u>28,935</u>	<u>86,089</u>	<u>34,656</u>	<u>34</u>	<u>149,715</u>

a) Métodos de depreciación y vidas útiles -

Los terrenos ni las obras en curso 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 -

El saldo de las obras en curso comprende principalmente proyectos en ejecución relacionados a remodelación en habitaciones de Hoteles, implementaciones de playas de estacionamiento y de casetas 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 arrendamientos financieros -

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, el saldo en libros de los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero comprende:

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Terrenos	2,569	2,569
Construcciones y otras edificaciones	15,583	15,583
Mobiliario y equipos	18,816	18,704
Depreciación acumulada	(9,486)	(6,332)
Total	<u>27,482</u>	<u>30,524</u>

d) Distribución del gasto por depreciación -

El gasto por depreciación por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y de 2015 se ha distribuido en el estado separado de resultados integrales como sigue:

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Costo de ventas (Nota 15)	7,875	7,688
Gastos de ventas (Nota 16)	3,086	3,611
Gastos de administración (Nota 17)	4,797	3,462
Total	<u>15,758</u>	<u>14,761</u>

Ver nota 28.13 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades y equipos.

8 PROPIEDADES DE INVERSION

El movimiento y saldos del año que termina el 31 de diciembre de las propiedades de inversión se presenta a continuación:

Centros

	<u>Terrenos</u> <u>S/000</u>	<u>comerciales</u> <u>y otros</u> <u>S/000</u>	<u>Totales</u> <u>S/000</u>
Año 2016			
Saldo inicial	180,095	9,277	189,372
Adiciones	28,383	-	28,383
Transferencia a inventarios (terrenos para desarrollo y proyectos en desarrollo)	(25,898)	-	(25,898)
Transferencia de inventarios (terrenos para desarrollo)	28,478	-	28,478
Venta de propiedades de inversión	(13,595)	-	(13,595)
Cambios en el valor razonable	9,457	122	9,579
Otros	<u>1,367</u>	<u>-</u>	<u>1,367</u>
Saldo final	<u>208,287</u>	<u>9,322</u>	<u>217,686</u>
Año 2015			
Saldo inicial	144,701	6,002	150,703
Adiciones	3,312	-	3,312
Transferencia a inventarios (terrenos para desarrollo y proyectos en desarrollo)	(22,534)	-	(22,534)
Transferencia de inventarios (terrenos para desarrollo)	26,608	-	26,608
Cambios en el valor razonable	28,008	3,311	31,319
Otros	<u>-</u>	<u>(36)</u>	<u>(36)</u>
Saldo final	<u>180,095</u>	<u>9,277</u>	<u>189,372</u>

a) Terrenos -

El rubro terrenos corresponde a inmuebles adquiridos por el Grupo como reserva territorial sobre los cuales a la fecha de los estados financieros no sean desarrollados en el corto plazo o no se tiene definido la fecha de inicio de un proyecto de desarrollo inmobiliario. Al 31 de diciembre de 2016, estos terrenos constituyen una reserva de 243.3 hectáreas (143.3 en el 2015) y están ubicados en los distritos de La Molina, Chosica - Lurigancho, y Carabaylo en la provincia de Lima, en las provincias de Piura, Ica y Chimbote.

b) Centros comerciales y otros -

Incluye la parte correspondiente a la sede corporativa ubicada en el distrito de Magdalena del Mar y otros inmuebles desarrollados y/o adquiridos por la Compañía para el alquiler.

c) Transferencias -

Las transferencias a inventarios en el periodo 2016 se realizaron debido al inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios en el corto plazo. Asimismo, las transferencias de inventarios a propiedad de inversión durante el año 2016 se realizaron debido a que la Gerencia decidió posponer el desarrollo de proyectos.

d) 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, el Grupo 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 separados 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 podría esperar que el inmueble requiera.

9 ACTIVOS INTANGIBLES

El movimiento de los intangibles y el de su correspondiente amortización acumulada al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, es el siguiente:

	Derechos de llave	Licencias	Concesiones	Programas de cómputo y otros	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Año 2016					
Saldo inicial	2,129	7,455	17,730	12,429	39,743
Adiciones	-	172	-	4,088	4,260
Transferencias	-	2,064	-	(2,064)	-
Amortización	(360)	(1,562)	(1,528)	(1,423)	(4,872)
Saldo final	<u>1,769</u>	<u>8,129</u>	<u>16,202</u>	<u>13,030</u>	<u>39,130</u>
Costo	3,743	13,360	48,103	17,902	83,107
Amortización acumulada	(1,974)	(5,231)	(31,901)	(4,872)	(43,977)
Valor neto	<u>1,769</u>	<u>8,129</u>	<u>16,202</u>	<u>13,030</u>	<u>39,130</u>
Año 2015					
Saldo inicial	543	5,859	19,349	9,378	35,128
Adiciones	1,719	336	-	6,903	8,957
Transferencias	-	2,441	381	(2,822)	-
Bajas – costo	-	-	(467)	-	(467)
Bajas – amortización	-	-	314	-	314
Amortización	(133)	(1,181)	(1,846)	(1,029)	(4,189)
Saldo final	<u>2,129</u>	<u>7,455</u>	<u>17,730</u>	<u>12,429</u>	<u>39,743</u>
Costo	3,743	11,124	48,103	15,878	78,848
Amortización acumulada	(1,614)	(3,669)	(30,373)	(3,448)	(39,105)
Valor neto	<u>2,129</u>	<u>7,455</u>	<u>17,730</u>	<u>12,429</u>	<u>39,743</u>

a) Concesiones:

Los principales contratos de concesión 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 comprendió la superficie, el suelo y el subsuelo de la Calle Dionisio Derteano. El monto total de la inversión fue de US\$5 millones y se construyó estacionamientos para 490 vehículos. El plazo de la concesión de treinta años, vence el 9 de enero de 2028 y es renovable de mutuo acuerdo.

Playa de Estacionamiento Parque Avelino Cáceres -

Suscrito el 17 de enero de 1997 entre la Municipalidad de San Isidro y DELBRASA en su calidad de empresa asociante en la asociación en participación con la Compañía para la ejecución del proyecto denominado "Remodelación Parque Andrés Avelino Cáceres". El proyecto se desarrolló en un terreno de uso público de aproximadamente 14,000 m² ubicado en el distrito de San Isidro, que comprende la superficie, suelo y subsuelo de los parques Andrés Avelino Cáceres y Andrés Reyes. El monto total de la inversión efectuada en la construcción de un estacionamiento subterráneo de 545 cocheras fue

de US\$5 millones. El plazo de la concesión de treinta años, vence el 17 de enero de 2027 y es renovable de mutuo acuerdo.

Playa de Estacionamiento Ovalo Gutiérrez.-

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

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>
Derechos de llave	10
Licencias	10
Concesiones	entre 10 y 25
Programas de cómputo	10

c) Distribución del gasto por amortización -

El gasto de amortización al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, se ha distribuido en el estado separado de resultados integrales como sigue:

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Costo de ventas (Nota 15)	2,144	2,227
Gastos de administración (Nota 17)	<u>2,728</u>	<u>1,962</u>
	<u>4,872</u>	<u>4,189</u>

10 OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

	<u>Corriente</u>		<u>No Corriente</u>		<u>Total</u>	
	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Préstamos de Terceros (a)	3,544	42,163	124,935	206,156	128,479	248,319
Préstamos bancarios (b)	39,481	44,348	108,019	146,882	147,502	191,230
Bonos (c)	112,601	100,260	228,591	100,627	341,192	200,887
Arrendamientos (d)	<u>8,562</u>	<u>8,564</u>	<u>14,404</u>	<u>22,144</u>	<u>22,966</u>	<u>30,708</u>
Total	<u>164,188</u>	<u>195,335</u>	<u>475,949</u>	<u>475,809</u>	<u>640,138</u>	<u>671,144</u>

a) Préstamos de terceros -

Los préstamos de terceros corresponden a fondos recibidos de personas naturales y jurídicas. Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre enero 2018 y octubre 2019 y no tiene garantías específicas. Asimismo, devengan tasas de intereses promedio para el 2016 de 10.69% anual (10.40% para el 2015).

b) Préstamos bancarios -

Los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2021 y presentan una tasa promedio de 8.05%. Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos (ver nota 22.2).

c) Bonos -

En setiembre de 2016 la Compañía emitió bonos en el mercado local con la finalidad de obtener capital de trabajo, por un monto equivalente en dólares estadounidenses de S/ 64.4 millones. Estos bonos vencen en el año 2022 y generan intereses a una tasa promedio anual de 7.50%. Los bonos requieren compromisos y obligaciones del emisor que al 31 de diciembre de 2016 han sido cumplidos.

El 15 de setiembre del 2016 la compañía emitió y colocó un bono corporativo de oferta privada a través de ADCAP Securities Perú Sociedad Agente de Bolsa SAC, por un equivalente en dólares estadounidenses de S/ 100.6 millones, con la finalidad de sustituir deuda vigente de menores plazos de vencimiento y mayores tasas (deuda tomada vía contratos de mutuo dinerario con inversionistas privados) y mejorar el perfil de la deuda de la empresa. Estos bonos no amortizables vencen en setiembre del 2021 y remuneran una tasa anual del 10%.

d) Arrendamientos -

Durante el 2016, la Compañía mantiene arrendamientos financieros con entidades financieras locales. Dichos arrendamientos financieros generan intereses a tasas que fluctúan entre 1.03% y 8.25%. Los arrendamientos financieros están garantizados con los bienes adquiridos.

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Hasta 1 año	11,827	13,723
Mayor a 1 año y hasta 5 años	<u>14,404</u>	<u>22,144</u>
	26,231	35,867
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	(3,265)	(5,159)
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>22,966</u>	<u>30,708</u>

El valor razonable de los estos pasivos financieros es el siguiente:

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Menores a 1 año	8,562	8,564
Entre 1 y 5 años	<u>14,404</u>	<u>22,144</u>
	<u>22,966</u>	<u>30,708</u>

La composición de la deuda financiera al 31 diciembre de 2016 y de 2015 es la siguiente:

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Menores a 1 año	164,189	196,384
De 1-2 años	139,357	374,995
De 2-5 años	333,129	99,765
Más de 5 años	<u>3,464</u>	<u>-</u>
	<u>640,138</u>	<u>671,144</u>

11 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, 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 vencen en el 2019, 2020 y 2021, los mismos que no devengan intereses.

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

12 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Anticipo de clientes (a)	68,700	97,081
Tributos y contribuciones sociales	17,629	4,440
Remuneraciones y participaciones por pagar	21,908	17,691
Resoluciones de contratos y depósitos en garantía	1,122	2,570
Otros	6,651	3,565
Otras cuentas por pagar relacionadas (nota 25-a)	<u>1,825</u>	<u>5,603</u>
Total	<u>117,835</u>	<u>130,950</u>

a) Anticipo de clientes -

El rubro anticipo de clientes comprende los pagos recibidos de los clientes de la división del negocio inmobiliario por las letras que aceptan en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realizan durante el período de su habilitación (entre 12 y 18 meses) y antes de que el Grupo 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).

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

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	98,081	94,561
Anticipos recibidos en el año	226,409	281,965
Anticipos reconocidos como ingreso en el año	(<u>254,790</u>)	(<u>279,445</u>)
Saldo final	<u>68,700</u>	<u>97,081</u>

b) El saldo de esta partida corresponde a efectivo recibido de un fondo de inversión para la ejecución de un proyecto inmobiliario denominado "La Costanera"

13 IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Impuestos diferidos pasivos		
- Recuperable después de 12 meses	44,664	44,223
- Recuperable dentro de 12 meses	<u>11,444</u>	<u>4,719</u>
Total impuesto diferido pasivo	<u>56,108</u>	<u>48,942</u>
Impuestos diferidos activos		
- Recuperable después de 12 meses	(7,815)	(19,150)
- Recuperable dentro de 12 meses	<u>(6,997)</u>	<u>(-)</u>
Total Impuesto diferido activo	<u>(14,812)</u>	<u>(19,150)</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>41,296</u>	<u>29,792</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>Ganancia 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 2015	-	1,210	18,679	9,165	29,054
(Abonado) cargado a resultados	<u>22,279</u>	<u>(43)</u>	<u>5,854</u>	<u>(8,202)</u>	<u>19,888</u>
Al 31 de diciembre de 2015	22,279	1,167	24,533	963	48,942
(Abonado) cargado a resultados	<u>12,390</u>	<u>(79)</u>	<u>(4,441)</u>	<u>(704)</u>	<u>7,166</u>
Al 31 de diciembre de 2016	<u>34,669</u>	<u>1,088</u>	<u>20,092</u>	<u>259</u>	<u>56,108</u>

	<u>Provisiones</u> <u>S/000</u>	<u>Otros</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Activo diferido			
Al 1 de enero de 2015	7,465	3,739	11,204
Abonado (cargado) a resultados	<u>9,033</u>	<u>(1,087)</u>	<u>7,946</u>
Al 31 de diciembre de 2015	16,498	2,652	19,150
Abonado (cargado) a resultados	<u>(4,408)</u>	<u>70</u>	<u>(4,338)</u>
Al 31 de diciembre 2016	<u>12,090</u>	<u>2,722</u>	<u>14,812</u>

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

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
1 de enero	29,792	18,048
Cargo (abono) al estado de resultados integrales (nota 20)	<u>11,504</u>	<u>11,744</u>
Al 31 de diciembre	<u>41,296</u>	<u>29,792</u>

14 PATRIMONIO

a) Capital -

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, el capital social de la Compañía está representado por 171,254,000 acciones comunes, respectivamente, de S/1.00 de valor nominal cada una, suscritas y pagadas.

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

b) 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.

c) Resultados acumulados -

Los dividendos que se distribuyan a accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas, están afectos a la tasa del 6.8% por concepto de impuesto a la renta de cargo de estos accionistas; dicho impuesto es retenido y liquidado por la Compañía (4.1% hasta el 31 de diciembre de 2015). A partir del año 2016 las tasas de impuesto a la renta sobre dividendos se describen en la nota 20-f.

15 COSTO DE VENTAS

El costo de ventas al 31 de diciembre comprende:

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Inventario inicial de inmuebles terminados	187,567	101,441
Inventario inicial de proyectos en desarrollo	238,140	279,794
Consumo de terrenos en reserva e insumos	178,003	154,772
Mano de obra directa (Nota 18)	69,976	78,183
Construcción encargada a terceros	232,447	223,093
Depreciación (Nota 7)	7,876	7,688
Amortización (Nota 9)	2,144	2,227
Costo financiero (Nota 19)	56,859	43,068
Cargas diversas de gestión y provisiones -	2,258	2,573
Otros costos de producción	847	6,122
Ajustes y/o transferencias de inventarios	(3,772)	6,130
Inventario final de proyectos en desarrollo	(264,913)	(238,140)
Inventario final de inmuebles terminados	(<u>184,535</u>)	(<u>187,567</u>)
Total	<u>522,897</u>	<u>479,384</u>

16 GASTOS DE VENTAS

Los gastos de venta al 31 de diciembre comprenden:

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Marketing y publicidad	28,064	17,541
Cargas de personal (Nota 18)	23,893	20,081
Depreciación (Nota 7)	3,086	3,611
Mantenimiento de casetas	1,498	3,090
Otros	550	774
Servicios de transportes	<u>628</u>	<u>571</u>
Total	<u>57,719</u>	<u>45,668</u>

17 GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración al 31 de diciembre comprenden:

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Cargas de personal (Nota 18)	47,371	46,466
Honorarios de terceros	10,175	10,612
Servicios públicos y tributos	5,693	3,864
Depreciación (Nota 7)	4,797	3,462
Amortización (Nota 9)	2,728	1,962
Gastos bancarios	3,857	2,522
Alquileres	994	789
Transportes	1,593	1,341
Mantenimiento	1,337	1,342
Seguros diversos	984	677
Suscripciones diversas	389	338
Otros	<u>4,279</u>	<u>1,917</u>
Total	<u>84,197</u>	<u>75,292</u>

18 CARGAS DE PERSONAL

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

	Costo de venta de inmuebles y de renta y servicios prestados (Nota 15)		Gastos de ventas (Nota 16)		Gastos de administración (Nota 17)	
	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Sueldos	46,464	51,913	15,677	12,939	18,060	19,453
Gratificaciones (a)	6,735	7,525	2,946	2,488	6,270	6,457
Seguridad y provisión social	4,164	4,652	1,584	1,339	3,657	3,740
Compensación por tiempo de servicios (b)	4,021	4,493	1,475	1,329	3,097	3,463
Vacaciones (c)	3,736	4,174	1,414	1,207	2,755	2,853
Participación de los trabajadores (d)	164	183	-	-	2,522	516
Otras cargas de personal	<u>4,692</u>	<u>5,243</u>	<u>797</u>	<u>779</u>	<u>11,010</u>	<u>9,984</u>
	<u>69,976</u>	<u>78,183</u>	<u>23,893</u>	<u>20,081</u>	<u>47,371</u>	<u>46,466</u>
Número de trabajadores	<u>2,650</u>	<u>2,716</u>	<u>301</u>	<u>243</u>	<u>472</u>	<u>446</u>

a) Gratificaciones -

El Grupo 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. El Grupo 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 en la fecha del estado separados de situación financiera.

d) Participación de los trabajadores en las utilidades -

El Grupo 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% a la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta vigente. La empresa del Grupo que tiene menos de 20 trabajadores no requiere y no se reconoce una participación.

19 GASTOS FINANCIEROS

A continuación se presenta la composición de los gastos financieros al 31 de diciembre:

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Intereses devengados	68,358	53,212
Menos: Intereses capitalizados sobre activos calificables (Nota 5)	(56,859)	(43,068)
	<u>11,499</u>	<u>10,144</u>

20 GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA

- a) De acuerdo con la legislación vigente en Perú cada Compañía está sujeta en forma individual a los impuestos que le sean aplicables.
- b) 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.

El gasto (ingreso) por impuesto a la renta mostrado en el estado separado de resultados integrales comprende

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Impuesto corriente	25,854	10,885
Regularizaciones años anteriores	677 (217)
Impuesto diferido (Nota 13)	<u>11,505</u>	<u>11,744</u>
Total	<u>38,036</u>	<u>22,412</u>

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

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>%</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>	<u>%</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	109,133	100.00	75,523	100.00
Impuesto calculado aplicado tasa teórica	30,557	28.00	21,146	28.00
Efecto del impuesto por:				
Ajuste de la tasa	6,328	5.80	-	-
Gastos no deducibles, neto	<u>1,151</u>	<u>1.05</u>	<u>1,266</u>	<u>2.35</u>
Total	<u>38,036</u>	<u>34.85</u>	<u>22,412</u>	<u>30.35</u>

- d) La Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el cálculo del impuesto a la renta determinado por la Compañía y sus subsidiarias 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 2013 al 2016 están abiertos a fiscalización, excepto el 2012 que ya fue fiscalizado en el año 2015. 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.
- e) De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a la renta y del impuesto general a las ventas, debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes vinculadas y/o paraísos fiscales, para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente.
- f) Marco regulatorio - Modificaciones a la Ley del Impuesto a la Renta (Perú) -
- Mediante Ley No.30296, publicada el 31 de diciembre de 2015, se han establecido modificaciones a la Ley del Impuesto a la Renta, aplicables a partir del ejercicio 2016 en adelante. Entre las modificaciones, se precisa la reducción de la tasa del impuesto a las rentas de tercera categoría, de 30% a 28% para los ejercicios 2016,
- Mediante Decreto Legislativo Nro. 1261, publicado el 10 de diciembre del 2016 y que modifica varios artículos del Impuesto a Renta. Entre los cambios más trascendentales fijados en art. 54 y 55 de la referida ley tributaria. En el artículo 55, se modifica que el impuesto que deben pagar quienes perciben rentas de tercera categoría para el periodo 2017, se deberá calcular aplicando la tasa del 29.5%.
- También se ha incrementado el impuesto a los dividendos y otras formas de distribución de utilidades que acuerden las personas jurídicas a favor de personas naturales y jurídicas no domiciliadas, de 4.1% a 6.8%, para las distribuciones que se adopten o pongan a disposición en efectivo o en especie durante los ejercicios 2016.
- En el artículo 54 del decreto Legislativo Nro 1261 referido párrafos anteriores, también se dispuso que los dividendos y otras formas de distribución de utilidades, le corresponderá un cálculo del 5%.
- g) Impuesto Temporal a los Activos Netos -
- Grava a los generadores de rentas de tercera categoría sujetos al régimen general del Impuesto a la Renta. La tasa del impuesto es de 0.4% aplicable al monto de los activos netos que excedan S/1 millón. El monto efectivamente pagado podrá utilizarse como crédito contra los pagos a cuenta del Régimen General del Impuesto a la Renta o contra el pago de regularización del Impuesto a la renta del ejercicio gravable al que corresponda.

21 UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción básica se calcula del dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad del año (en S/000)	<u>71,097</u>	<u>53,111</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación de S/1 cada acción (en miles de acciones)	<u>171,254</u>	<u>171,254</u>
Utilidad por acción (en S/)	<u>0.42</u>	<u>0.31</u>

La Compañía no tiene transacciones con efecto diluyente por lo que la utilidad básica por acción es a su vez su utilidad diluida por acción.

22 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

22.1 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/6.1 millones, el cual a la fecha se encuentra en etapa de reclamación ante la Administración Tributaria.
- ii) Se mantiene en curso un Proceso Administrativo de Reclamación Tributaria contra la Municipalidad de 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 2012, aun no notifican la RTF del Tribunal Fiscal que resuelve la apelación planteada contra dichos periodos.
 - Respecto del ejercicio 2013, los periodos de enero a diciembre se encuentran en etapa de reclamación.

La Compañía y sus asesores legales consideran que no se realizará provisión alguna por estos procesos administrativos.

22.2 Compromisos -

A continuación detallamos los principales compromisos del Grupo:

- i) Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantiene letras de cambio originadas por un valor de S/58.3 millones (S/63.7 millones en el 2015) 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 el Grupo haya completado las obras de habilitación de los terrenos.
- ii) Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantiene vigente cartas fianza por S/ 77.6 millones. 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 depositadas 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 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 y 2013, respectivamente.

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

Suscrito en el 2012 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 originados 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 más emisiones, hasta por un total en circulación de US\$60,000,000.00 o su equivalente en Nuevos 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.

Este fideicomiso corresponde a la primera emisión del Primer programa Bonos de Titularización de las cuentas por cobrar de Los Portales S.A. las cuáles serán cedidas y se encuentran respaldadas en letras de cambio derivadas del contrato de compraventa garantizada originados por la venta al crédito de lotes de terrenos en el marco de sus negocios de habilitación urbana hasta por US\$25,000,000.00.

Asimismo, corresponde a la primera emisión del Segundo programa de Bonos de Titularización de las cuentas por cobrar de Los Portales S.A. las cuáles serán cedidas y se encuentran respaldadas en letras de cambio derivadas del contrato de compraventa garantizada originados por la venta al crédito de lotes de terrenos en el marco de sus negocios de habilitación urbana hasta por US\$20,065,000.00.

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

Suscrito el 18 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\$60,000,000.00 o su equivalente en Nuevos 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.

Acto Constitutivo de Fideicomiso de Titulización correspondiente a la Primera Emisión del "Segundo Programa de Bonos de Titularización de cuentas por cobrar de Los Portales S.A. – Negocio Inmobiliario", elevado a Escritura Pública de fecha 17 de noviembre de 2015, ante Notario Público de Lima. Dr. Eduardo Laos de Lama y otorgado por Continental Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. en calidad de Servidor y Originador, constituido por cuentas por cobrar cedidas y que se encuentran respaldadas en letras de cambio derivadas de Contratos de Compraventa Garantizada originados por la venta al crédito de lotes de terreno en el marco de sus negocios de habilitación urbana, hasta por US\$20,065,000.00

viii) 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\$ 40'000,000.00 (Cuarenta millones y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), el mismo que consistirá en una o más emisiones y/0 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) 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.

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

Suscrito en el 2013 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 hasta el por veinte años hasta el año 2029 por un importe de US\$9,500,0000.

22.3 Garantías -

Al 31 de diciembre de 2016 el Grupo no mantiene garantías en entidades financieras distintas a las indicadas en la nota 10.

23 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

23.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades del Grupo 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. El Grupo no mantiene activos o pasivos financieros significativos que estén expuestos, al riesgo de precio. El programa general de administración de riesgos del Grupo se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Grupo.

Sobre la base de las condiciones de mercado el Grupo revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de los riesgos que se describen a continuación. Asimismo, se incluye el análisis de sensibilidad que intenta revelar la sensibilidad en los instrumentos financieros del Grupo frente a los

cambios en las variables del mercado y mostrar el impacto en el estado separado de resultados integrales, o en el patrimonio de ser el caso.

La sensibilidad ha sido preparada para los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y de 2015 usando los importes de los activos y pasivos financieros mantenidos a esa fecha.

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 del Grupo comprenden al riesgo de tipo de cambio y el riesgo de tasa de interés.

i) Riesgo de tipo de cambio -

El Grupo 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, el Grupo está expuesto 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.

El Grupo mantiene los siguientes activos y pasivos expresados en dólares estadounidenses:

	<u>2016</u> <u>US\$000</u>	<u>2015</u> <u>US\$000</u>
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	16,340	10,604
Cuentas por cobrar comerciales	116,967	96,236
Otras cuentas por cobrar	<u>8,440</u>	<u>6,890</u>
Total activo	<u>141,747</u>	<u>113,730</u>
Pasivo:		
Obligaciones financieras	(181,192)	(197,600)
Cuentas por pagar comerciales	(40,551)	(43,156)
Anticipos recibidos de clientes	(12,149)	(21,075)
Otras cuentas por pagar	<u>(10,547)</u>	<u>(11,325)</u>
Total pasivo	<u>(244,439)</u>	<u>(273,156)</u>
Pasivo neto	<u>(102,692)</u>	<u>(159,426)</u>

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional de cada empresa del Grupo a los tipos de cambio que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2016, el tipo de cambio utilizado por el Grupo para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/3.352 y S/3.360 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/3.408 y S/3.413 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente al 31 de diciembre de 2015).

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

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Ganancia por diferencia de cambio	27,603	93,964
Pérdida por diferencia de cambio	<u>(22,770)</u>	<u>(166,481)</u>
Ganancia (pérdida) por diferencia de cambio, neta	<u>4,833</u>	<u>(72,517)</u>

Si al 31 de diciembre de 2016 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/6,901,000 (S/10,788 en el 2015), 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 del Grupo.

ii) Riesgo de tasa de interés -

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

Los instrumentos financieros que devengan tasas de interés fijas exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable del instrumento. Los instrumentos financieros del Grupo 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 e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de la cartera de clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar. Respecto de bancos e instituciones financieras, el Grupo sólo realiza operaciones de depósito de sus fondos en instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean como mínimo "A".

Respecto del riesgo de crédito sobre su cartera de clientes, el área de créditos y cobranzas de la Compañía evalúa la calidad crediticia de cada cliente a la fecha de la suscripción de los contratos de venta de inmuebles 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 2016 y año 2015, 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. Asimismo, para mitigar este riesgo el Grupo conserva la titularidad de los inmuebles vendidos, mediante la venta garantizada con reserva de dominio, hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos.

La antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales distinguiendo entre el saldo deteriorado y no deteriorados, se resume como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre 2016</u>			<u>Al 31 de diciembre 2015</u>		
	<u>Deteriorado</u> S/	<u>No Deteriorado</u> S/	<u>Total</u> S/	<u>Deteriorado</u> S/	<u>No Deteriorado</u> S/	<u>Total</u> S/
Vigentes	-	444,196	444,196	-	380,426	380,426
Vencidas:						
- De 1 a 30 días	-	11,321	11,321	-	8,031	8,031
- De 31 a 60 días	-	2,603	2,603	-	3,478	3,478
- De 61 a 90 días	-	1,289	1,289	-	1,271	1,271
- De 91 a más días	297	1,314	1,611	1,022	5,490	6,512
	<u>297</u>	<u>460,723</u>	<u>461,020</u>	<u>1,022</u>	<u>398,696</u>	<u>399,718</u>

Al 31 de diciembre de 2016, las cuentas por cobrar vencidas por S/.15 millones (S/.20 millones en 2015), corresponden a clientes por los que no existe historia de incumplimiento y con los que la Compañía mantiene aún relaciones comerciales.

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 del Grupo 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 el Grupo 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 del Grupo, 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 del Grupo.

A continuación se presenta un análisis de los pasivos financieros del Grupo 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 diciembre 2016:					
Obligaciones financieras	197,462	180,546	405,431	3,555	786,994
Cuentas por pagar comerciales	271,175	79,583	-	-	350,758
Otras cuentas por pagar	49,135	-	-	-	49,135
Total	<u>517,772</u>	<u>260,129</u>	<u>405,431</u>	<u>3,555</u>	<u>1,186,887</u>
Al 31 de diciembre 2015:					
Obligaciones financieras	222,105	457,328	99,988	-	779,421
Cuentas por pagar comerciales	252,244	57,205	-	-	309,449
Otras cuentas por pagar	33,874	-	-	-	33,874
Total	<u>508,223</u>	<u>514,533</u>	<u>99,988</u>	<u>-</u>	<u>1,122,744</u>

23.2 Administración de riesgo de capital -

Los objetivos del Grupo 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.

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

El Grupo monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el total patrimonio. La deuda neta corresponde al total del endeudamiento (incluyendo el endeudamiento corriente y no corriente) menos el efectivo y equivalente de efectivo.

No se ha producido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y de 2015.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, fueron como sigue:

	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Total obligaciones financieras (Nota 10)	640,138	671,144
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 3)	(98,059)	(138,728)
Deuda financiera neta	542,079	532,416
Total patrimonio	<u>427,488</u>	<u>370,399</u>
Ratio de apalancamiento	<u>1,27</u>	<u>1,44</u>

23.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros -

El Grupo no mantiene instrumentos financieros reconocidos a valor razonable y estima que el valor en libros de sus activos y pasivos financieros son similares a los correspondientes valores razonables dado su vencimiento en el corto plazo y que en el caso de las cuentas por cobrar comerciales a largo plazo la diferencia entre el valor en libros y su valor razonable no es significativo.

24 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

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

	<u>2016</u>			<u>2015</u>		
	<u>Préstamos y cuentas por cobrar</u> <u>S/000</u>	<u>Activos al costo amortizado</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>	<u>Préstamos y cuentas por cobrar</u> <u>S/000</u>	<u>Activos al costo amortizado</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Activos según estado de situación financiera:						
Cuentas por cobrar comerciales	461,020	-	461,020	399,718	-	399,718
Otras cuentas por cobrar (1)	67,003	-	67,003	28,901	-	28,901
Efectivo y equivalente de efectivo	-	98,059	98,059	-	138,728	138,728
	<u>528,024</u>	<u>98,059</u>	<u>626,082</u>	<u>428,619</u>	<u>138,728</u>	<u>567,347</u>

Pasivos según estado de situación financiera:

	<u>Otros pasivos</u>	
	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2015</u> <u>S/000</u>
Obligaciones financieras	617,171	640,436
Arrendamiento financiero (2)	22,966	30,708
Cuentas por pagar comerciales	350,758	309,449
Otras cuentas por pagar (3)	<u>29,681</u>	<u>23,831</u>
	<u>1,020,576</u>	<u>1,004,424</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 NIC 39. Los arrendamientos financieros en su mayor parte están fuera del alcance de la NIC 39; sin embargo, siguen estando dentro del alcance de la norma contable NIIF 7. Por lo tanto, los arrendamientos financieros se muestran por separado.
- (3) Las obligaciones tributarias y los anticipos de clientes se excluyen del saldo de cuentas por pagar, porque este análisis sólo es requerido para los instrumentos financieros.

25 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	<u>2016</u> S/000	<u>2015</u> S/000
Por cobrar:		
Los Portales Patrimonio Fidecomiso	19,527	20,226
Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A.	923	
Compañía Minera Kolpa S.A.	236	144
Strip Center del Perú S.A.	-	
Los Portales Construye S.A.	20,713	
LP USA S.A.	461	205
Consorcio Estacionamiento Miraflores S.A.	11,723	291
Consorcio Grúas y Depósitos	37	
GR Holding S.A.		7
Total	<u>53,620</u>	<u>20,873</u>
Por pagar:		
Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A.	-	31
Los Portales Construye S.A.C.	-	2,549
Santa Aurelia S.A.	9	10
Inversiones Nueva Etapa S.A.C.	1816	3,013
GR Holding S.A.	-	-
	<u>1.825</u>	<u>5,603</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.

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

	<u>2016</u> S/000	<u>2015</u> S/000
Venta de servicios	51,963	14,963
Compensación de la Gerencia clave (*)	9,860	9,793

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

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 -

El Grupo 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. El Grupo 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 -

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

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

26.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

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

Financiamiento con proveedores -

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 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).

(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.

27.2 Nuevas normas y modificaciones que impactan los estados financieros separados -

- i) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones adoptadas por la Compañía y sus subsidiarias.

La Compañía y sus subsidiarias han considerado por primera vez en la preparación de los estados financieros del año 2016 las mejoras anuales a las NIIFs de los Ciclos 2010-2012 y 2011-2013.

La adopción de estos cambios no tuvo un impacto significativo en el año corriente ni en años anteriores y es probable que no afecten a periodos futuros.

- ii) Nuevas normas y modificaciones a normas aún no adoptadas -

Se han emitido nuevas NIIFs y modificaciones a ciertas NIIFs, cuya aplicación no es requerida para el año 2016 y que no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo. La evaluación del impacto de estas nuevas normas y modificaciones, aplicables a las actividades de la Compañía y sus subsidiarias, se resume a continuación:

- NIIF 9, “Instrumentos financieros” -

Esta norma reemplaza a la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición” y modifica ciertos criterios para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros. Asimismo, modifica los criterios para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, planteando un enfoque en función de un modelo que se basa en estimar la “pérdida esperada” de la cartera de créditos que reemplazará el modelo actual de la NIC 39 que estima la provisión por deterioro de activos financieros con base en el concepto de “pérdidas incurridas”. La NIIF 9 también modifica las condiciones que una entidad debe cumplir para aplicar contabilidad de cobertura, se pretende que estas condiciones estén más alineadas con las prácticas comunes de administración de riesgos de la entidad.

La Compañía y sus subsidiarias no esperan que los cambios que plantea la NIIF 9 impacten de forma relevante los criterios de clasificación y medición de activos y pasivos financieros actualmente aplicados. El nuevo modelo de reconocimiento de pérdidas por deterioro podría resultar en un reconocimiento anticipado de pérdidas en la cartera de créditos. La Compañía y sus subsidiarias no ha evaluado aún cómo sus provisiones por deterioro de créditos serían afectadas por estas nuevas reglas.

La NIIF 9 es efectiva a partir de estados financieros separados iniciados el 1 de enero de 2018 y se permite su adopción anticipada.

- NIIF 15, “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes” -

Esta norma reemplazará a la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias” y a la NIC 11, “Contratos de construcción” y desarrolla un único criterio para el reconocimiento de los ingresos, el cual pone énfasis en las obligaciones de desempeño que adquiere el vendedor a fin de determinar la oportunidad y cuantía en la que los ingresos deben ser reconocidos, otorgando mayor importancia a la transferencia de control que a la transferencia de riesgos y beneficios. De igual forma, amplía las guías que pueden ser usadas como referencia para su implementación.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía y sus subsidiarias no está en condiciones de estimar el efecto que la NIIF 15 podría tener sobre sus estados financieros. La Compañía y sus subsidiarias llevarán a cabo una evaluación más detallada sobre estos impactos en el transcurso de los próximos doce meses.

La NIIF 15 es efectiva a partir de estados financieros separados iniciados el 1 de enero de 2018 y se permite su adopción anticipada.

- NIIF 16, “Arrendamientos” -

Con fecha 13 de enero de 2016, se emitió la NIIF 16, “Arrendamientos” que reemplaza a las

actuales normas vinculadas al tratamiento de arrendamientos (NIC 17, "Arrendamientos", CINIIF 4, "Contratos que podrían contener un arrendamiento" y otras interpretaciones relacionadas). La NIIF 16 plantea una nueva definición de arrendamiento y un nuevo modelo contable que impactará sustancialmente a los arrendatarios. Como resultado del nuevo modelo, una entidad reconocerá en su balance al inicio del arrendamiento un activo que representa su derecho de uso del bien arrendado y una deuda por la obligación de efectuar los pagos futuros contractuales.

El activo y pasivo se medirán en el reconocimiento inicial por el valor presente de los pagos mínimos del contrato. Con este cambio se espera que una cantidad importante de arrendamientos clasificados con las reglas actuales como 'arrendamientos operativos' serán reflejados en el balance desde el inicio del arrendamiento.

Este nuevo modelo aplica para todos los contratos que califiquen como arrendamientos con excepción de contratos con plazo de duración menor a 12 meses (considerando para dicha determinación la evaluación de qué tan probable es la posibilidad de prórroga) y contratos de arrendamientos de bienes menores.

La NIIF 16 es efectiva a partir de estados financieros iniciados el 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se adopte también la NIIF 15 de forma anticipada. La Compañía y sus subsidiarias no ha evaluado aún el impacto de la aplicación de la NIIF 16 sobre sus estados financieros separados. La Compañía llevará a cabo una evaluación más detallada sobre estos impactos en el transcurso de los próximos doce meses.

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 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 del Grupo. El responsable de la toma de decisiones operativas del Grupo ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión del Grupo, 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 del Grupo.

27.4 Traducción de moneda extranjera -

a) Moneda funcional y moneda de presentación -

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

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 separados de resultados integrales.

27.5 Activos financieros -

27.5.1 Clasificación -

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

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

Los préstamos y las cuentas por cobrar comprenden al efectivo y equivalente de efectivo, las cuentas por cobrar comerciales y a las otras cuentas por cobrar en el estado separado de situación financiera.

27.5.2 Reconocimiento y medición -

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

27.6 Deterioro de activos financieros -

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

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

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

27.7 Compensación de instrumentos financieros -

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

27.8 Efectivo y equivalente de efectivo -

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

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

27.9 Cuentas por cobrar -

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

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.

27.10 Inventarios -

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

27.11 Inversiones en subsidiarias y asociadas

Subsidiarias -

Las subsidiarias son las entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las que la Compañía posee control. La Compañía controla una entidad cuando está expuesto 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. El control de facto

puede surgir en circunstancias en las que el conjunto de los derechos a voto de la Compañía comparado con los derechos a voto y dispersión de los otros accionistas le da a la Compañía el poder de gobernar las políticas financieras y operativas, entre otras.

Las inversiones en subsidiarias se muestran en estos estados financieros al costo. Los dividendos en efectivo recibidos de subsidiarias se acreditan al estado de resultados integrales en el momento en que se aprueba su distribución.

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

Asociadas -

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

27.12 Propiedades de inversión -

Los inmuebles que se mantienen para generar rendimientos de largo plazo de su alquiler o para la apreciación de su valor y que no son ocupadas por las entidades del Grupo 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 el estado de resultados integrales.

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 el estado separado de resultados integrales en la línea de ganancia por ajuste a valor razonable de propiedades de inversión.

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

Si un inmueble ocupado por cualquier entidad del Grupo se convierte en propiedad de inversión porque la Gerencia decide cambiar su uso, cualquier diferencia resultante entre su valor en libros y su valor razonable a la fecha de la transferencia se trata de la misma forma que una revaluación de acuerdo con lo requerido por la NIC 16 'Propiedades, planta y equipo'.

Cualquier incremento que resulte en el valor en libros del inmueble se reconoce en resultados en la medida que revierta una pérdida por deterioro previamente reconocida, y cualquier incremento remanente se reconoce en otros resultados integrales y se reconoce un incremento directamente en el patrimonio en la cuenta excedente de revaluación. Cualquier reducción en el valor en libros del inmueble se reconoce inicialmente en otros resultados integrales para cubrir cualquier excedente de revaluación previamente reconocido, y cualquier reducción remanente se reconoce en resultados.

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

27.13 Propiedades y equipo -

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 equipo, comprende su precio de compra o su costo de fabricación, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner el activo en condiciones de operación como lo anticipa la Gerencia, el estimado inicial de la obligación de rehabilitación y, en el caso de activos calificables, los costos de financiamiento. El precio de compra o el costo de construcción corresponden al total del importe pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada por adquirir el activo.

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

Los gastos incurridos para reemplazar un componente de una partida o elemento de propiedad planta y 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 integrales. Los valores residuales, la vida útil de los activos y los métodos de depreciación aplicados se revisan y se ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado separado de situación financiera. Cualquier cambio en estos estimados se ajusta prospectivamente.

27.14 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 al inicio de su uso y por el periodo de su vida útil o del contrato de concesión (30 años) 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 el Grupo 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.

27.15 Deterioro de activos no financieros -

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

Las pérdidas por deterioro, calculadas con referencia al valor en uso de los activos, que se hayan reconocido en años anteriores, se 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 el Grupo, cuando corresponde, contemplan el valor en uso a nivel de unidad generadora de efectivo (grupo de activos más pequeño capaces de generar flujos de efectivo identificables).

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

De otro lado, el Grupo 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 del Grupo estima el importe recuperable del activo cuyo valor en libros fue previamente reducido por deterioro. Las pérdidas por deterioro previamente reconocidas, se extornan sólo si el incremento en el valor recuperable del activo obedece a cambios en los estimados que se usaron en la oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro. En estas circunstancias, el valor en libros del activo se incrementa a su valor recuperable.

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

27.16 Cuentas por pagar comerciales -

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

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente, en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

27.17 Otros pasivos financieros -

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

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

27.18 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.

27.19 Arrendamientos -

a) Arrendamientos en los que las entidades del Grupo son arrendatarias -

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 del Grupo 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 las entidades del Grupo son arrendadores -

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 del Grupo. Estos pagos se capitalizan junto con el valor de la inversión inmobiliaria correspondiente y se amortizan en el período del arrendamiento. Incentivos otorgados a los arrendatarios se reducen del ingreso por arrendamiento en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento.

27.20 Impuesto a la renta corriente y diferido -

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

El impuesto a la renta diferido se provisiona por el método del pasivo sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de los activos y los pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. Sin embargo, no se registra el impuesto a la renta diferido que surge por el reconocimiento inicial de un activo o de un pasivo en una transacción que no corresponda a una combinación de negocios que al momento de la transacción no afecta ni la utilidad ni la pérdida contable o gravable.

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

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

27.21 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando las entidades del Grupo 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 del Grupo genere un ingreso de beneficios económicos en el futuro.

27.22 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.

27.23 Reconocimiento de ingresos -

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

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

a) Venta de inmuebles -

- i. Se transfiere al comprador la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los inmuebles (cuando se formaliza la entrega física del bien).

- ii. El Grupo 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 el Grupo asume la responsabilidad, por lo que es reembolsado por sus clientes, de completar los trámites administrativos hasta el saneamiento de su título de propiedad.
- iii. El importe de los ingresos se puede cuantificar confiablemente;
- iv. Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán al Grupo;
- y,
- v. Los costos incurridos o por ser incurridos respecto de la transacción se pueden cuantificar confiablemente.

b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -

El Grupo conserva la titularidad de los bienes inmuebles vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos que el cliente incumpliera con el pago de tres cualesquiera de las cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, el Grupo 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 valor reintegrado al cliente.

c) Arrendamientos -

Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Cuando el Grupo 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 -

El Grupo 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 el Grupo actúa como agente, la comisión, en lugar del ingreso bruto, se reconoce como ingreso.

Hoteles -

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

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

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

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

e) Intereses -

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

27.24 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.

27.25 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.

27.26 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 al Grupo.

27.27 Utilidad por acción -

La utilidad por acción básica y diluida se calcula dividiendo la utilidad por acción común entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación durante el período. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto diluyente, por lo que la utilidad básica y diluida por acción es la misma por los años presentados.

28 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 revelarlo en esta nota.