LOS PORTALES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE MARZO DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

DC0 - Información pública

LOS PORTALES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE MARZO DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 separados	7 - 46

S/. = Nuevo sol
US$ = Dólar estadounidense

DC0 - Información pública

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

	Nota	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Activo		**S/000**	**S/000**
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	88,258	98,059
Cuentas por cobrar comerciales	4	159,551	171,743
Otras cuentas por cobrar	4	48,575	35,644
Inventarios	5	436,120	475,090
Gastos pagados por anticipado		3,136	1,628
Total activo corriente		735,640	782,164
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales	4	335,652	320,378
Otras cuentas por cobrar	4	3,000	3,000
Inversiones en subsidiarias y asociadas	6	56,960	61,689
Propiedades y equipos	7	150,863	155,330
Propiedades de inversión	8	266,930	217,686
Activos intangibles	9	38,124	39,129
Total activo no corriente		851,529	797,212
Total activo		1,587,169	1,579,376

	Nota	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Pasivo y patrimonio		**S/000**	**S/000**
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	10	174,301	164,188
Factoring con proveedores	11	20,693	35,844
Cuentas por pagar comerciales	12	211,082	235,355
Otras cuentas por pagar	13	149,840	117,811
Provisiones		1,762	1,862
Total pasivo corriente		557,678	555,060
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	10	473,883	475,949
Cuentas por pagar comerciales	12	87,980	79,583
Impuesto a la renta diferido pasivo	14	41,296	41,296
Total pasivo no corriente		603,159	596,828
Total pasivo		1,160,837	1,151,888
Patrimonio			
Capital	15	171,254	171,254
Reserva legal		34,251	32,068
Resultados acumulados		220,827	224,166
Total patrimonio		426,332	427,488
Total pasivo y patrimonio		1,587,169	1,579,376

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 46 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Por el año terminado el 31 de marzo de 2017 S/000	2016 S/000
Ingresos por ventas de inmuebles		109,296	104,234
Ingresos por servicios prestados (hoteles y estacionamientos)		32,092	31,734
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		20,064	17,267
Total ingresos	2	161,452	153,235
Costo de venta de inmuebles		(86,782)	(83,119)
Costos por servicios prestados (hoteles y estacionamiento)		(25,156)	(22,635)
Total costo de venta		(111,938)	(105,754)
Utilidad bruta		49,514	47,481
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	-	-
Gastos de ventas	16	(15,695)	(12,708)
Gastos de administración	17	(23,460)	(18,279)
Otros ingresos		4,835	6,151
Otros gastos		(2,344)	(4,038)
Utilidad de operación		12,850	18,607
Ganancia por venta de asociada	6	-	-
Gastos financieros	19	(1,033)	(2,538)
Diferencia en cambio, neta	22	14,191	11,986
Utilidad antes de impuesto a la renta		26,008	28,055
Impuesto a la renta	14	(6,079)	(8,557)
Utilidad del año		19,929	19,498
Otros resultados integrales		-	-
Total del resultado integral del año		19,929	19,498
Utilidad básica por acción común	20	0.12	0.11

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 46 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS al 31 DE MARZO AL 2017 Y 2016

	Capital	Reserva legal	Resultados acumulados	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000
Saldos al 1 de enero de 2016	171,254	26,757	119,295	317,306
Utilidad del año	-	-	19,498	19,498
Transferencia a reserva legal	-	-	-	-
Dividendos declarados		-	-	-
Saldos al 31 de marzo de 2016	171,254	26,757	138,793	336,804
Saldos al 1 de enero de 2017	171,254	32,068	224,166	427,488
Utilidad del año	-	-	19,929	19,929
Transferencia a reserva legal	-	2,183	(2,183)	-
Dividendos declarados	-	-	(16,500)	(16,500)
Otros ajustes			(4,585)	(4,585)
Saldos al 31 de marzo de 2017	171,254	34,251	220,827	426,332

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 46 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 Marzo de 2017 S/000	2016 S/000
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACION			
Utilidad del año		19,929	19,498
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	7	7,501	3,652
Amortización	9	1,312	1,441
Diferencia en cambio		(21,283)	(16,625)
Otros		(2,492)	-
Intereses por pagar		(4,600)	14,122
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		(17,324)	25,046
Existencias		41,863	27,580
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		(1,037)	(63,563)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		23,869	11,151
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION			
Compra de activos intangibles		(306)	(585)
Compra de propiedades y equipo		(4,976)	(3,421)
Compra de propiedades de inversión		(48,989)	-
Venta de propiedades y equipo		1,821	-
Efectivo neto (aplicado a) proveniente de las actividades de inversión		(52,450)	(4,006)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de obligaciones financieras		171,262	76,416
Pago de obligaciones financieras		(137,332)	(93,025)
Obteción de factoring con proveedores		18,334	-
Pago de factoring con proveedores		(33,485)	-
Efectivo neto (aplicado a) proveniente de actividades de financiamiento		18,779	(16,609)
(Disminución neta) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		(9,801)	(9,465)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		98,059	138,728
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	88,258	129,263
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:			
Transferencias de inventarios a inversiones inmobiliarias		256	-

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 46 forman parte de los estados financieros separados

LOS PORTALES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE MARZO DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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. La Compañía complementa sus negocios con actividades de inversión, desarrollo y operación de playas de estacionamiento.

La Compañía es una sociedad anónima registrada y domiciliada en Perú. 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 en los últimos años no han tenido frecuencia de negociación durante el primer trimestre del 2017 y el años 2016.

Los estados financieros separados al 31 de marzo de 2017 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 25 de abril 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 2016 fueron emitidos con autorización de la Gerencia el 15 de febrero de 2017, aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas el 23 de marzo de 2017. Los estados financieros se preparan de acuerdo con las bases descritas en la Nota 26.

2 ACTIVIDAD ECONOMICA

Las actividades de la Compañía comprenden 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 Mivivienda y de Techo Propio y de financiamiento bancario con apoyo gubernamental para los clientes como el programa Mivivienda.

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 marzo de 2017, el Grupo mantiene 197 operaciones de estacionamiento a nivel nacional (207 en 2016).

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 marzo de 2017, el Grupo administra 6 hoteles con un total de 326 habitaciones (similar cantidad de hoteles y habitaciones en 2015). 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 gestión de arrendamientos de locales comerciales y de oficinas propiedad del Grupo.

3 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el saldo de esta cuenta comprende:

	2017 S/000	2016 S/000
Caja y fondos fijos	1,227	981
Cuentas corrientes	83.785	76,439
Depósitos a plazo (a)	-	82
Inversiones líquidas de corto plazo (b)	3,246	20,557
	88,258	98,059

(a) Al 31 de marzo de 2017, no tenemos depósitos. Al 31 de diciembre de 2016, los depósitos a plazo corresponden a cuentas en dólares estadounidenses a tasas de interés de mercado.

(b) Las inversiones líquidas de corto plazo corresponden al valor de las cuotas de participación en fondos mutuos de inversión de corto plazo en soles y en dólares estadounidenses que la Compañía mantiene para hacer frente a sus compromisos de pago corrientes y no con el propósito de realizar inversiones financieras.

(c) El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de marzo de 2017 incluye un saldo de S/61.0 millones (S/74.0 millones en el 2016) sujeto a diversos acuerdos contractuales por operaciones de la Compañía que a la fecha no es de libre disposición o que debe ser mantenido por la Compañía como parte de los acuerdos con terceros.

4 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS

a) Cuentas por cobrar comerciales -

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, las cuentas por cobrar comerciales comprenden:

	2017			2016		
	Corriente S/000	No corriente S/000	Total S/000	Corriente S/000	No corriente S/000	Total S/000
Por cobrar a relacionadas (Nota 24)	31,426		31,426	31,101	-	31,101
Por rentas y servicios prestados	12,618		12,618	17,121	-	17,121
Por ventas de inmuebles	147,227	335,652	482,879	123,818	320,378	444,196
Provisión por deterioro	(293)		(293)	(297)	-	(297)
	190,978	335,652	526,630	171,743	320,378	492,121

Las facturas por cobrar por rentas y servicios se estiman cobrar en un periodo menor a un año, no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.
Las cuentas por cobrar por venta de inmuebles incluyen las letras por cobrar que corresponden a ventas financiadas a los clientes. Estas ventas se financian 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.

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

b) Otras cuentas por cobrar -

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, las otras cuentas por cobrar comprenden:

	2017			2016		
	Corriente	No corriente	Total	Corriente	No corriente	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Por cobrar a relacionadas (nota 24)	34,983		34,983	22,519	-	22,519
Tributos por cobrar	909		909	916	-	916
Reclamaciones a terceros	5,079		5,079	5,197	-	5,197
Anticipos otorgados a proveedores	3,635		3,635	3,559	-	3,559
Depósitos en garantía	2,972		2,972	3,015	-	3,015
Otros	997		997	438	-	438
Venta de asociada		3,000	3,000	-	3,000	3,000
	48,575	3,000	51,575	35,644	3,000	38,644

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

5 INVENTARIOS

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el saldo de esta cuenta comprende:

	2017	2016
	S/000	S/000
Terrenos para desarrollo inmobiliario (a)	3,395	12,149
Proyectos inmobiliarios en desarrollo (b)	289,281	272,687
Inmuebles terminados (c)	137,550	184,535
Suministros	5,894	5,719
	436,120	475,090

a) Terrenos para desarrollo inmobiliario -

Al 31 de marzo de 2017, los terrenos comprenden propiedades con una extensión total de 4.6 hectáreas (13.4 hectáreas al 31 de diciembre de 2016) ubicadas en las ciudades de Lima, Ica, Lambayeque, Huancayo y Ancash. Estos terrenos han sido adquiridos por la Compañía para el desarrollo de proyectos inmobiliarios que se iniciarán en el curso corriente de sus operaciones.

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

	2017	2016
	S/000	S/000
Saldo inicial del año	12,149	61,592
Compras	12,350	121,970
Transferencias desde propiedades de inversión	3,775	25,898
Transferencias a propiedades de inversión	-	(28,478)
Inicio de proyectos inmobiliarios	(24,879)	(168,833)
Otros	-	-
Saldo final del año	3,395	12,149

b) Proyectos inmobiliarios en desarrollo -

Los proyectos inmobiliarios en desarrollo se ubican en varias ciudades del Perú y que se esperan

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

	2017 S/000	2016 S/000
Saldo inicial del año	272,687	238,140
Transferencias desde terrenos para desarrollo inmobiliario	24,879	168,833
Transferencias desde propiedades de inversión		-
Costos de habilitación y construcción	35,233	286,894
Inmuebles terminados	(43,518)	(421,180)
Saldo final del año	289,281	272,687

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, los proyectos inmobiliarios en desarrollo por zonas comprenden:

	2017 S/000	2016 S/000
Lima:		
Zona Este	68,431	72,685
Zona Norte	2,766	2,766
Zona Sur	58,960	50,008
	130,157	125,459
Otras ciudades del Perú:		
Piura	36,736	34,104
Nuevo Chimbote	10,652	5,983
Lambayeque	27,346	25,830
Ica	39,898	39,417
Huancayo	15,480	5,865
Trujillo	10,157	20,845
Puno	8,353	7,378
Otros	-	32
	148,622	139,454
Costos de habilitación	10,502	7,774
	289,281	272,687

El saldo de proyectos en desarrollo al 31 de marzo, incluye intereses capitalizados por S/28.3 millones (S/27.56 millones al 31 de diciembre de 2016), ver políticas sobre costos de financiamiento en la nota 26.17. El movimiento de capitalización de los intereses en el año es como sigue:

	2017 S/000	2016 S/000
Saldo inicial	27,563	26,110
Adiciones (Nota 19)	13,277	56,859
Deducciones en el costo de ventas	(12,540)	(55,406)
Saldo final	28,300	27,563

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:

	2017 S/000	2016 S/000
Lima	72,378	105,406
Provincias	65,172	79,129
	137,550	184,535

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016, la Gerencia de la Compañía no ha considerado necesario efectuar una provisión por desvalorización de inventarios.

6 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, todas las inversiones contabilizadas bajo el método de costo corresponden a inversiones en subsidiarias y asociadas ninguna de las cuales cotiza en bolsa y, por tanto, no tienen precio de cotización bursátil. Ver a continuación:

Entidad	Porcentaje de participación 2017 %	Porcentaje de participación 2016 %	Valor en libros 2017 S/000	Valor en libros 2016 S/000
Subsidiarias -				
Inversiones Nueva Etapa S.A.C.	99.98	99.98	1,650	6,379
Los Portales Construye S.A.C. (a)	99.00	99.00	20,601	20,601
LP USA S.A. (b)	99.99	99.99	14,405	14,405
Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A.	99.99	99.99	5,786	5,786
Consorcio Los Portales S.A.	99.99	99.99	56	56
Soluciones Urbanísticas S.A. (c)	99.99	99.99	10	10
Asociadas -				
Concesión de Estacionamientos Miraflores S.A. – CEMSA (d)	49.00	49.00	9,774	9,774
Inversiones Real Once S.A. (e)	28.57	28.57	4,678	4,678
			56,960	61,689

El movimiento de las inversiones por el año terminado el 31 de marzo de 2017 y 31 diciembre de 2016 ha sido el siguiente:

	2017 S/000	2016 S/000
Saldo inicial	61,689	61,418
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.		-
Aportes de capital en Consorcio Estacionamiento Miraflores S.A.		-
Aportes de capital en Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A.		-
Venta de acciones Strip Centers del Perú S.A.		-
Ajustes	(4,729)	261
Saldo final	56,960	61,689

Subsidiarias -

a) Los Portales Construye S.A.C. -

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

b) LP USA S.A. -

Se constituyó en Lima, el 2 de agosto de 2013 con la finalidad de realizar toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de negocios inmobiliarios, habilitación urbana, desarrollo de denuncios agrícolas y urbanos, desarrollo y promoción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, centros comerciales y empresariales y otras actividades principalmente en los Estados Unidos de Norteamérica. Su actividad principal es la actividad inmobiliaria. En mayo de 2015, mediante contrato de compra-venta, Los Portales S.A. adquirió las acciones que su Matriz GR Holding S.A. mantenía en LP USA S.A.

c) Soluciones Urbanísticas S.A.C.

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

Asociadas -

d) 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.

e) 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es el que sigue:

	Terrenos	Edificios y otras construcciones	Mobiliario y equipos	Obras en curso	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Año 2017					
Saldo inicial	28,935	89,327	34,457	2,611	155,330
Adiciones		331	2,206	2,439	4,976
Transferencias					
Baja de activos - costo		(73)	(2,035)		(2,108)
Baja de activos - depreciación		72	94		166
Depreciación		(2,561)	(4,940)		(7,501)
Saldo final	28,935	87,096	29,782	5,050	150,863
Costo	28,935	130,267	66,256	5,050	230,508
Depreciación acumulada		(43,172)	(36,473)		(79,645)
Valor neto	28,935	87,096	29,782	5,050	150,863

	Terrenos S/000	Edificios y otras construcciones S/000	Mobiliario y equipos S/000	Obras en curso S/000	Total S/000
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	9281	-	9585
Depreciación	-	(8,747)	(7,011)	-	(15,758)
Saldo final	28,935	89,327	34,457	2,611	155,330
Costo	28,935	130,009	66,084	2,611	227,639
Depreciación acumulada	-	(40,682)	(31,627)	-	(72,309)
Valor neto	28,935	86,327	34,457	2,611	155,330

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:

	Años
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 e implementaciones de playas de estacionamiento.

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

	2017 S/000	2016 S/000
Terrenos	2,569	2,569
Construcciones y otras edificaciones	15,583	15,583
Mobiliario y equipos	18,816	18,816
Depreciación acumulada	(10,452)	(9,486)
	26,516	27,482

d) Distribución del gasto por depreciación -

El gasto por depreciación por los años terminados el 31 de marzo de 2017 y de 2016 se ha distribuido en el estado separado de resultados integrales como sigue:

	2017 S/000	2016 S/000
Costo de ventas	4,189	1,805
Gastos de ventas (Nota 16)	1,182	1,153
Gastos de administración (Nota 17)	2,130	694
	7,501	3,652

En el mes de enero del 2017 se revisaron las vidas útiles de los activos fijos y se hizo el ajuste correspondiente por S/3.68 millones.

Ver nota 26.12 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades y equipos.

8 PROPIEDADES DE INVERSION

El movimiento y saldos de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, se presenta a continuación:

	Terrenos S/000	Centros comerciales y otros S/000	Totales S/000
Año 2017			
Saldo inicial	208,288	9,399	217,686
Compra de propiedades y otros costos incurridos	48,988		48,989
Transferencia desde inventarios	4,030		4,030
Transferencia a inventarios	(3,775)		(3,775)
Saldo final	257,531	9,399	266,930
Año 2016			
Saldo inicial	180,095	9,277	189,372
Compra de propiedades y otros costos incurridos	28,383	-	28,383
Transferencia desde inventarios	28,478	-	28,478
Transferencia a inventarios	(25,898)	-	(25,898)
Venta de propiedades de inversión	(4,666)	-	(4,666)
Cambios en el valor razonable	527	122	649
Otros	1,367	-	1,367
Saldo final	208,288	9,399	217,686

a) Terrenos -

El rubro terreno corresponde a inmuebles adquiridos por la Compañía como reserva territorial sobre los cuales a la fecha de los estados financieros no se tienen definidas fechas de inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios. Al 31 de marzo de 2017, estos terrenos constituyen una reserva de 271.70 hectáreas (243.3 en el 2016) y están ubicados en los distritos de La Molina, Chosica - Lurigancho, y Carabayllo en la provincia de Lima, así como 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 a inventarios -

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

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, la Compañía usa métodos de valuación alternativos, como

por ejemplo el uso de precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de efectivo.
Las valuaciones se efectúan a la fecha del estado separado de situación financiera por peritos tasadores quienes cuentan con las acreditaciones correspondientes y que tienen experiencia reciente en el lugar y en la categoría de los inmuebles materia de la valuación. El valor razonable para propiedades de inversión en proceso de construcción se aplica sólo si considera que es posible medir su valor razonable de manera confiable.

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

9 ACTIVOS INTANGIBLES

El movimiento de los intangibles y el de su correspondiente amortización acumulada al 31 de marzo de 2017 y de 2016, es el siguiente:

	Derechos de llave S/000	Licencias S/000	Concesiones S/000	Programas de cómputo y otros S/000	Total S/000
Año 2017					
Saldo inicial	1,769	8,129	16,202	13,029	39,129
Adiciones		43		263	306
Transferencias		2,064		(2,064)	-
Amortización	(111)	(437)	(381)	(383)	(1,312)
Saldo final	1,658	9,798	15,821	10,846	38,123
Costo	3,743	15,466	48,103	16,101	83,413
Amortización acumulada	(2,085)	(5,668)	(32,282)	(5,255)	(45,290)
Valor neto	1,658	9,798	15,821	10,846	38,123
Año 2016					
Saldo inicial	2,129	7,455	17,730	12,429	39,743
Adiciones	-	172	-	4,086	4,258
Transferencias	-	2,064	-	(2,064)	-
Bajas - costo	-	-	-	-	
Bajas - amortización	-	-	-	-	
Amortización	(360)	(1,562)	(1,528)	(1,422)	(4,872)
Saldo final	1,769	8,129	16,202	13,029	39,129
Costo	3,743	13,360	48,103	17,902	73,108
Amortización acumulada	(1,974)	(5,231)	(31,901)	(4,873)	(43,979)
Valor neto	1,769	8,129	16,202	13,030	39,129

a) Concesiones:

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

Playa de Estacionamiento Boulevard Dionisio Derteano -

Suscrito el 9 de enero de 1998 con la Municipalidad de San Isidro para la ejecución del proyecto denominado “Remodelación Boulevard Dionisio Derteano”, desarrollado en un terreno de uso público de aproximadamente 8,779 m2 ubicado en el distrito de San Isidro, que comprende la superficie, el suelo y el subsuelo de la Calle Dionisio Derteano. El monto total de la inversión fue de US$5 millones

y se construyó estacionamientos para 490 vehículos. El plazo de la concesión de treinta años, vence el 9 de enero de 2028 con posibilidad de renovación de mutuo acuerdo.

Playa de Estacionamiento Parque Avelino Cáceres -

Suscrito el 17 de enero de 1997 entre la Municipalidad de San Isidro para la ejecución del proyecto denominado "Remodelación Parque Andrés Avelino Cáceres". El proyecto se desarrolló en un terreno de uso público de aproximadamente 14,000 m2 ubicado en el distrito de San Isidro, que comprende la superficie, suelo y subsuelo de los parques Andrés Avelino Cáceres y Andrés Reyes. El monto total de la inversión efectuada en la construcción de un estacionamiento subterráneo de 545 cocheras fue de US$5 millones. El plazo de la concesión de treinta años, vence el 17 de enero de 2027 y es renovable de mutuo acuerdo.

Playa de Estacionamiento Ovalo Gutiérrez.-

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

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:

	Años
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 marzo de 2017 y de 2016, se ha distribuido en el estado separado de resultados como sigue:

	2017	**2016**
	S/000	**S/000**
Costo de ventas	503	785
Gastos de administración (Nota 17)	809	341
	1,312	1,126

10 OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el saldo de esta cuenta comprende:

	Corriente		**No Corriente**		**Total**	
	2017	**2016**	**2017**	**2016**	**2017**	**2016**
	S/000	**S/000**	**S/000**	**S/000**	**S/000**	**S/000**
Préstamos de terceros (a)	3,050	3,544	89,918	124,935	92,968	128,479
Préstamos bancarios (b)	55,614	39,481	88,501	108,019	144,115	147,502
Bonos y papeles comerciales(c)	108,049	112,601	282,840	228,591	390,889	341,192
Arrendamientos (d)	7,588	8,562	12,624	14,404	20,212	22,966
	174,301	164,188	473,883	475,949	648,184	640,138

Las obligaciones financieras, se presentan netas de los gastos incurridos por estructuración de deuda, relacionadas a la emisión de bonos y papeles comerciales y que ascendieron a S/7.45 millones en el

año 2017 (S/7.09 millones en el año 2016).

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 2021 y no tiene garantías específicas. Asimismo, devengan tasas de intereses promedio para 2017 de 10.78% anual (10.69% en el 2016).

b) Préstamos bancarios -

Los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2023 y presentan una tasa promedio de 8.45%. Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos (ver nota 21.2).

c) Bonos y papeles comerciales -

Al 31 de diciembre del 2016 la Compañía mantiene saldo por bonos por S/341.19 millones con tasas entre 7.5% y 10% anual, con vencimientos entre febrero y diciembre del 2022.

El 15 de febrero 2017 la compañía colocó el segundo programa de bonos corporativos de oferta privada a través de ADCAP Securities Perú Sociedad Agente de Bolsa SAC, por un monto en dólares estadounidenses equivalente a S/ 68,87, con la finalidad de sustituir deuda vigente de menores plazos de vencimiento y mayores tasas y mejorar el perfil de la deuda de la empresa. Estos bonos no amortizables vencen en febrero del 2022 y remuneran una tasa anual del 9%.

Entre los meses de enero a marzo del 2017 se canceló deuda por S/-38,44 millones y se emitieron papeles comerciales por S/19.26 millones con una tasas anual de 7.06% con vencimiento en febrero de 2018.

d) Arrendamientos -

La Compañía mantiene obligaciones por acuerdos denominados arrendamientos financieros con entidades financieras locales. Dichos arrendamientos financieros generan intereses a tasas que fluctúan entre 1.03% y 8.25%.

Los arrendamientos financieros están garantizados con los bienes adquiridos.

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	2017	**2016**
	S/000	**S/000**
Hasta 1 año	10,421	11,827
Mayor a 1 año y hasta 5 años	12,624	14,404
	23,045	26,231
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	(2,833)	(3,265)
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	20,212	22,966

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

	2017 S/000	2016 S/000
Menores a 1 año	7,588	8,562
Entre 1 y 5 años	12,624	14,404
	20,212	22,966

La composición de la deuda financiera al 31 marzo de 2017 y 31de diciembre 2016 es la siguiente:

	2017 S/000	2016 S/000
Menores a 1 año	174,301	164,189
De 1-2 años	94,745	139,357
De 2-5 años	364,900	333,129
Más de 5 años	14,238	3,464
	648,184	640,138

11 FACTORING CON PROVEEDORES

Al 31 de marzo de 2017, este rubro incluye el saldo de obligaciones adquiridas de factoring de operaciones con proveedores por S/20.34 millones y US$203 mil (al 31 de diciembre del 2016 S/34,12 millones y USD$512 mil).

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

12 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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. La Compañía considera que el efecto del descuento al valor presente de las cuentas por pagar a largo plazo no es significativo y por tanto tales obligaciones se mantienen a su valor nominal.

13 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de marzo de 2017 y 31 diciembre de 2016, el sado de esta cuenta comprende:

	2017 S/000	2016 S/000
Por pagar a relacionadas (nota 24-a)	1,877	1,801
Anticipo de clientes (a)	82,617	68,700
Tributos y contribuciones sociales	22,817	17,629
Remuneraciones y participaciones por pagar	33,644	21,908
Resoluciones de contratos y depósitos en garantía	1,887	1,122
Otros cuentas por pagar con terceros	6,998	6,651
	149,840	117,811

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 la Compañía realice la entrega del bien.

En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por ventas con cargo a esta cuenta y a la cuenta letras por cobrar por el saldo pendiente de cobro de las letras aceptadas por los clientes (neto de intereses por devengar).

El movimiento de la cuenta anticipo de clientes al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es el que sigue:

	2017 S/000	2016 S/000
Saldo inicial	68,700	97,081
Anticipos recibidos en el año	22,939	218,132
Diferencia en cambio	9,470	8,277
Anticipos reconocidos como ingreso en el año	(18,492)	(254,790)
Saldo final	82,617	68,700

14 IMPUESTO A LA RENTA

El impuesto a la renta del año comprende al impuesto a la renta corriente y al diferido que se reconocen en el estado separado de resultados.

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

	2017 S/000	2016 S/000
Impuesto corriente	7.406	8,557
Regularización de años anteriores	(1,327)	-
Impuesto diferido	-	-
	6,079	8,557

a) Impuesto a la renta corriente -

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

El impuesto a la renta de tercera categoría aplicable para el año 2017 es de 29.5%. De acuerdo con el Decreto Legislativo Nro. 1261 publicado el 10 de diciembre del 2016

b) Impuesto a la renta diferido -

Al 31 marzo de 2017 y 31de diciembre de 2016, el saldo de esta cuenta en el estado separado de posición financiera comprende:

	2017 S/000	2016 S/000
Impuestos diferidos pasivos		
- Reversible después de 12 meses	44,664	44,664
- Reversible dentro de 12 meses	11,444	11,444
Total impuesto diferido pasivo	56,108	56,108
Impuestos diferidos activos		
- Reversible después de 12 meses	(7,815)	(7,815)
- Reversible dentro de 12 meses	(6,997)	(6,997)
Total Impuesto diferido activo	(14,812)	(14,812)
Impuesto diferido pasivo, neto	41,296	41,296

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

	Ingresos netos inmobiliarios S/000	Amortización de concesiones S/000	Cambios de valor razonable S/000	Otros S/000	Total S/000
Pasivo diferido					
Al 1 de enero de 2016	22,279	1,167	24,533	963	48,942
(Abonado) cargado a resultados	12,390	(79)	(4,441)	(704)	7,166
Al 31 de diciembre de 2016	34,669	1,088	20,092	259	56,108
(Abonado) cargado a resultados					
Al 31 de marzo de 2017	34,669	1,088	20,092	259	56,108

	Provisiones S/000	Otros S/000	Total S/000
Activo diferido			
Al 1 de enero de 2016	16,498	2,652	19,150
Abonado (cargado) a resultados	(4,408)	70	(4,338)
Al 31 de diciembre de 2016	12,090	2,722	14,812
Abonado (cargado) a resultados			
Al 31 de marzo 2017	12,090	2,722	14,812

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

	2017 S/000	2016 S/000
Al 1 de enero	41,296	29,792
Cargo al Estado de resultados integrales	-	11,504
Al 31 de marzo	41,296	41,296

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

El valor en libros de impuestos a la renta diferidos activos se revisa a la fecha de cada estado separado de situación financiera y se reduce en la medida en que se determine que es improbable que se genere suficiente utilidad imponible contra la que se pueda compensar el activo diferido.

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

	2017		2016	
	S/000	%	S/000	%
Utilidad antes del impuesto a la renta	26.088	100	28,055	100.00
Mas: Participación de trabajadores	682	2.62	802	2.86
Impuesto calculado aplicado tasa teórica	7,406	29.50	8,557	28.00
Efecto del impuesto por:				
Ajuste de la tasa	(1,321)	5.80	-	-
Partidas permanentes, neto	6		-	-
Total	6,079	23,3	8,557	30.50

15 PATRIMONIO

a) Capital -

Al 31 de marzo de 2017 y 31 diciembre de 2016, 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.

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

b) Reserva legal -

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

c) Resultados acumulados -

La distribución de beneficios vía dividendos y otras formas de distribución de utilidades, le corresponderá un cálculo del 5% para el año 2017. El impuesto a los dividendos y otras formas de distribución de utilidades para el año 2016 que acuerden las personas jurídicas a favor de personas naturales y jurídicas no domiciliadas es de 6.85%.

16 GASTOS DE VENTAS

Los gastos de venta al 31 de marzo comprenden:

	2017	2016
	S/000	S/000
Marketing y publicidad	7,846	4,621
Cargas de personal (Nota 18)	5,761	6,500
Depreciación (Nota 7)	1,182	1,153
Mantenimiento de caseta	55	180
Servicios de transporte	647	64
Otros	206	190
	15,695	12,708

17 GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración al 31 de marzo comprenden:

	2017 S/000	2016 S/000
Cargas de personal (Nota 18)	13,657	12,545
Honorarios de terceros	2,825	1,784
Servicios públicos y tributos	1550	48
Depreciación (Nota 7)	2,130	694
Amortización (Nota 9)	809	667
Gastos bancarios	668	786
Mantenimiento	508	310
Alquileres	265	234
Transportes	126	81
Seguros diversos	142	178
Suscripciones diversas	57	61
Otros	724	891
	23,460	18,279

18 CARGAS DE PERSONAL

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

	Costo de venta de inmuebles y de renta servicios prestados		Gastos de ventas		Gastos de administración	
	2017 S/000	2016 S/000	2017 S/000	2016 S/000	2017 S/000	2016 S/000
Sueldos	10,561	10,610	4,008	4,308	6,767	6,627
Gratificaciones (a)	1,531	1,538	495	728	1,608	1,379
Seguridad y provisión social	946	951	394	423	938	805
Compensación por tiempo						
Compensación por tiempo de servicios (b)	914	918	401	418	713	712
Vacaciones (c)	849	853	344	413	679	638
Participación de los trabajadores (d)	37	37	-	-	478	550
Otras cargas de personal	1,067	1,072	119	210	2,473	1,834
	15,906	15,979	5,761	6,500	13,657	12,546
Número de trabajadores	2,513	2,718	282	232	472	478

a) Gratificaciones -

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

b) Compensación por tiempo de servicios -

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

c) Descanso vacacional -

Las vacaciones anuales del personal se reconocen sobre la base del devengo.

La provisión por la obligación estimada por vacaciones del personal, que se calcula sobre la base de una remuneración por cada doce meses de servicios por el período de servicios prestados por los empleados se reconoce a la fecha de cada estado financiero.

d) Participación de los trabajadores en las utilidades -

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

19 GASTOS FINANCIEROS

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

	2017 S/000	2016 S/000
Intereses devengados	14,310	15,341
Menos: Intereses capitalizados sobre activoscalificables (Nota 5)	(13,277)	(12,803)
	1,033	2,538

20 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

	2017	2016
Utilidad del año (en S/000)	19,929	19,498
Promedio ponderado de acciones en circulación de S/1 cada acción (en miles de acciones)	171,254	171,254
Utilidad por acción (en S/)	0.12	0.11

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.

21 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

21.1 Contingencias -

i) Se mantiene en curso un procedimiento administrativo tributario en atención a una acotación de Impuesto a la Renta efectuada por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria por el ejercicio 2002 por S/6.1 millones, el cual a la fecha se encuentra en etapa de reclamación ante la Administración Tributaria.

ii) Se mantiene en curso un Proceso Administrativo de Reclamación Tributaria contra la Municipalidad de Carabayllo, impugnando resoluciones de multas por S/4.5 millones impuestas en el ejercicio 2007 a la empresa Los Portales Negocios Inmobiliarios S.A.C., la misma que fuera absorbida por Los Portales S.A. en el mes de noviembre de 2009, por concepto de no haberse supuestamente efectuado la independización municipal de los lotes que conforman la urbanización habilitada conforme a ley por dicha empresa absorbida. Este proceso administrativo se encuentra en etapa de reclamo ante la instancia administrativa correspondiente.

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 Resolución 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.

21.2 Compromisos -

A continuación se detalla los principales compromisos de la Compañía:

i) Al 31 de marzo de 2017, la Compañía mantiene letras de cambio originadas por un valor de S/61.53 millones (S/58.3 millones en el 2016) por la venta de unidades de habilitación urbana (lotes) aceptadas por los clientes por el financiamiento del precio de venta de los lotes de terrenos en la fecha de suscripción del contrato de venta de bien futuro; antes de que a Compañía haya completado las obras de habilitación de los terrenos.

ii) Al 31 de marzo de 2017, la Compañía mantiene vigente cartas fianza por S/67.06millones. No mantiene pólizas de caución ni “stand by” que garanticen contratos suscritos con terceros.

iii) Fideicomiso en Administración de Flujos y Garantía sobre el proyecto Techo Propio Sol de Piura.-

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

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

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

iv) Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos.-

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

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

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

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

v) Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía.-

Suscrito en el 2012 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 o su equivalente en Soles; y (ii) los lotes en los cuales se han desarrollado los referidos negocios de habilitación urbana y cuyas ventas han originado dichas cuentas por cobrar, con la finalidad que se incorporen a uno o más patrimonios fideicometidos de inmuebles.

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.

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.

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 o su equivalente en Soles; y (ii) los lotes en los cuales se han desarrollado los referidos negocios de habilitación urbana y cuyas ventas han originado dichas cuentas por cobrar, con la finalidad que se incorporen a uno o más patrimonios fideicometidos de inmuebles.

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

Acto Consitutivo de Fideicomiso de Titulización correspondiente a la Primera Emisión del "Segundo Programa de Bonos de Titulización 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 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos. Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta Scrow las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos.

ix) 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 por veinte años hasta el año 2029 por un importe de US$9,500,000.

21.3 Garantías -

Al 31 de marzo de 2017 la Compañía no mantiene garantías en entidades financieras distintas a las relacionadas a las obligaciones financieras indicadas en la nota 10.

22 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

22.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Compañía no mantiene activos o pasivos financieros significativos que estén expuestos al riesgo de precio.

El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

Sobre la base de las condiciones de mercado, la Compañía revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de los riesgos que se describen a continuación.

a) Riesgos de mercado -

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

Riesgo de tipo de cambio -

La Compañía opera principalmente en Perú, cuya moneda de circulación legal es el Sol, no obstante su exposición al riesgo de cambio resulta de sus operaciones denominadas en dólares estadounidenses (US$). En consecuencia, la Compañía está 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.

La Compañía al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, mantiene los siguientes activos y pasivos expresados en dólares estadounidenses:

	2017 US$000	2016 US$000
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	13,828	16,340
Cuentas por cobrar comerciales	123,841	116,967
Otras cuentas por cobrar	10,993	8,440
Total activo	148,662	141,747
Pasivo:		
Obligaciones financieras	(167,414)	(181,192)
Cuentas por pagar comerciales	(43,104)	(40,551)
Anticipos recibidos de clientes	(14,254)	(12,149)
Otras cuentas por pagar	(10,532)	(10,547)
Total pasivo	(235,304)	(244,439)
Pasivo neto	(86,642)	(102,692)

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional de cada empresa de la Compañía a los tipos de cambio que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de marzo de 2017, el tipo de cambio utilizado por la Compañía para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/3.246 y S/3.249 por US$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/3.352 y S/3.360 por US$1 para los activos y pasivos, respectivamente al 31 de diciembre de 2016).

La diferencia de cambio al 31 de marzo está conformada como sigue:

	2017 S/000	2016 S/000
Ganancia por diferencia de cambio	20,999	25,647
Pérdida por diferencia de cambio	(6,808)	(13,661)
Ganancia (pérdida) por diferencia de cambio, neta	14,191	11,986

Si al 31 de marzo de 2017 y considerando los saldos de los activos y pasivos financieros a esa fecha, el dólar se hubiera devaluado/apreciado 2% respecto del Sol y las demás variables se hubieran mantenido constantes, la utilidad antes del impuesto habría sido mayor/menor en S-5,892,000 (S/-7,010,000 en el 2016), originada principalmente por las obligaciones financieras comprometidas en moneda extranjera.

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

Riesgo de tasa de interés -

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

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

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

b) Riesgo de crédito -

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

Respecto del riesgo de crédito sobre su cartera de clientes, el área de créditos y cobranzas de la Compañía evalúa la calidad crediticia de cada cliente a la fecha de la suscripción de los contratos de venta de inmuebles 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 al 31 de marzo de 2017 ydurante el año 2016, ha sido de 0.55% para ambos años. El ratio de morosidad se calcula a partir de los créditos vencidos considerando el valor de una, dos y tres letras vencidas más el saldo de letras por vencer, de aquellos créditos con más de tres letras vencidas, dividido entre el valor de la cartera total.

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

	Al 31 de marzo 2017			Al 31 de diciembre 2016		
	Deteriorado	No Deteriorado	Total	Deteriorado	No Deteriorado	Total
	S/	S/	S/	S/	S/	S/
Vigentes		448,650	448,650	-	444,196	444,196
Vencidas:						
- De 1 a 30 días		10,397	10,397	-	11,321	11,321
- De 31 a 60 días		1,850	1,850	-	2,603	2,603
- De 61 a 90 días		890	890	-	1,289	1,289
- De 91 a más días	293	1,697	1,990	297	1,314	1,611
	293	463,484	463,777	297	460,723	461,020

Al 31 de marzo de 2017, las cuentas por cobrar vencidas, corresponden a clientes por los que no existe historia de incumplimiento y con los que la Compañía mantiene aún relaciones comerciales.

Asimismo, para mitigar este riesgo la Compañía conserva la titularidad de los inmuebles vendidos, mediante la venta garantizada con reserva de dominio, hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos.

c) Riesgo de liquidez -

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones en el mercado.

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

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

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

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

	Menos de 1 año S/000	Entre 1 y 2 años S/000	Entre 2 y 5 años S/000	Más de 5 años S/000	Total S/000
Al 31 de marzo 2017:					
Obligaciones financieras	219,177	123,206	455,999	14,387	812,769
Factoring con proveedores	20,693				20,693
Cuentas por pagar comerciales	211,082	87,980			299,062
Otras cuentas por pagar	67,223				67,223
Total	518,175	211,186	455,999	14,387	1,199,747
Al 31 de diciembre 2016:					
Obligaciones financieras	197,462	180,546	405,431	3,555	786,994
Factoring con proveedores	35,844	-	-	-	35,844
Cuentas por pagar comerciales	235,331	79,583	-	-	314,914
Otras cuentas por pagar	49,135	-	-	-	49,135
	517,772	260,129	405,431	3,555	1,186,887

22.2 Administración de riesgo de capital -

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

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

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

No se ha producido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

El ratio de apalancamiento al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, fue como sigue:

	2017 S/000	2016 S/000
Total pasivo (a)	1,160,837	1,151,889
Total patrimonio (b)	426,332	427,488
Ratido (a/b)	2,72	2.69

22.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros -

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

23 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, los instrumentos financieros según la categoría establecida en la norma contable NIC 39 se resumen como sigue:

	2017		2016	
	Préstamos y cuentas por cobrar S/000	Total S/000	Préstamos y cuentas por cobrar S/000	Total S/000
Activos según estado de situación financiera:				
Cuentas por cobrar comerciales	463,777	463,777	461,020	461,020
Otras cuentas por cobrar (1)	80,199	89,199	67,003	67,003
Efectivo y equivalente de efectivo	88,258	88,258	98,059	98,059
	632,234	632,234	626,082	626,082

	Otros pasivos financieros	
	2017 S/000	2016 S/000
Pasivos según estado de situación financiera:		
Obligaciones financieras	627,972	617,171
Factoring con proveedores	20,693	35,844
Arrendamiento financiero (2)	20,212	22,966
Cuentas por pagar comerciales	299,062	314,914
Otras cuentas por pagar (3)	42,529	29,681
	1,010,468	1,020,576

(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 se excluyen del saldo de cuentas por pagar, porque este análisis sólo es requerido para los instrumentos financieros.

24 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el saldo de las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas comprende:

	2017 S/000	2016 S/000
Cuentas por cobrar comerciales		
Los Portales Construye	16,484	15,773
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	14,539	15,055
Compañía Minera Kolpa S.A.	305	236
Inversiones Nueva Etapa.	75	-
Concesión Estacionamiento Miraflores SA	20	-
GR Holding S.A.	3	-
Depósitos y Gruas S.A.	0	37
Total	31,426	31,101

	2017 S/000	2016 S/000
Cuentas por cobrar no comerciales		
Consorcio Estacionamiento Miraflores	12,990	11,723
Los Portales Construye	15,904	4,948
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	3,991	4,464
LP USA S.A.	465	460
Consorcio Estacionamiento Gamarra	1,041	923
Consorcio Depósitos y Gruas	512	-
Depósitos y Gruas S.A.	80	1
Total	34,983	22,519
Total cuentas por cobrar	66,409	53,620
Cuentas por pagar comerciales		
Inversiones nueva etapa S.A.	15	15
Los Portales Construye	-	-
Santa Aurelia S.A.		9
Total	15	24
Otras cuentas por pagar		
Inversiones Nueva Etapa	1,876	1,800
Consorcio Los Portales	1	1
Total	1,877	1,801
Total cuentas por pagar	1,892	1,825

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

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

	2017 S/000	2016 S/000
Venta de servicios	50.912	51,963
Adquisición de servicios	-	9
Compensación de la Gerencia clave (*)	2,086	2,167

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

De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a la renta y del impuesto general a las ventas, debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes vinculadas y/o paraísos fiscales. Para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente.

25 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.

25.1 Estimados y supuestos contables críticos -

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

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

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

ii) Valor razonable de propiedades de inversión -

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

iii) Impuesto a la renta -

La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a la renta de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros de cada subsidiaria, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente. No obstante, en la determinación del impuesto a la renta, se requiere ejercer significativamente de juicio para determinar su provisión.

Por otro lado, la Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el cálculo del impuesto a la renta determinado por la Compañía y sus 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.

25.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

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

Anticipos recibidos de clientes por venta de bien futuro -

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

Inversiones de corto plazo como efectivo y equivalentes de efectivo -

La Compañía clasifica sus inversiones en cuotas de participación en fondos mutuos de inversión en valores como parte de su efectivo y equivalentes de efectivo. Tales inversiones en instrumentos patrimoniales con considerados equivalentes de efectivo porque la Compañía tiene la posibilidad de rescatar su inversión en el corto plazo y debido a la naturaleza del fondo, su patrimonio (y por tanto la inversión de la Compañía) no está expuesto a un riesgo de cambio significativo en su valor.

Además, tales inversiones altamente líquidas se realizan dentro del alcance de la gestión del capital de la Compañía y no para fines de inversiones u otro propósito.

26 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.

26.1 Bases de preparación -

(i) Cumplimiento con NIIF -

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

(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.

26.2 Nuevas normas y modificaciones que impactan los estados financieros separados de la Compañía -

i) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones adoptadas por la Compañía.

La Compañía ha considerado la aplicación de los cambios y nuevas normas en la preparación de los estados financieros del año 2016.

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 la Compañía. La evaluación del impacto de estas nuevas normas y modificaciones, aplicables a las actividades de la Compañía, 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 no espera 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 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 no está en condiciones de estimar el efecto que la NIIF 15 podría tener sobre sus estados financieros. La Compañía llevará 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 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.

- NIC 40, "Propiedades de inversión" -

  El IASB ha emitido una modificación a la NIC 40 "Propiedades de inversión", que aclara en que momento los activos son transferidos de o hacia la partida de propiedades de inversión.

  La modificación aclara que para poder transferir activos de o hacia propiedades de inversión, tendría que haber un cambio en uso. Para llegar a la conclusión que un inmueble ha cambiado de uso, se debe efectuar una evaluación sobre si el inmueble cumple con la definición de propiedades de inversión, este cambio debe ser sustentado con evidencia. El IASB confirmó que un cambio en intención, por sí solo, no es suficiente para sustentar la transferencia.

  Esta modificación entrará en vigencia para periodos anuales que empiecen a partir del 1 de enero de 2018.

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, tanto en el periodo actual o futuros, así como en transacciones futuras previsibles.

26.3 Información por segmentos -

Los segmentos operativos se reportan de manera consistente con los reportes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas de la Compañía.

El responsable de la toma de decisiones operativas de la Compañía ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión de la Compañía, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio, descritas en la nota 2 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería de la Compañía.

26.4 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 de la Compañía.

b) Transacciones y saldos -

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

26.5 Activos financieros -

26.5.1 Clasificación -

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

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

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

26.5.2 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.

26.6 Deterioro de activos financieros -

Las entidades de la Compañía 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. 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.

26.7 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.

26.8 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. Ver juicio crítico aplicado en las inversiones de corto plazo como efectivo y equivalente de efectivo, en la nota 25.2

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

26.9 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.

26.10 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.

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.

26.11 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.

26.12 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 ocupados por la Compañía se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen inmuebles que están en proceso de construcción o de desarrollo para su posterior uso como propiedades de inversión; así como terrenos para futuras habilitaciones urbanas.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los gastos financieros. Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable. Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en resultados.

Las propiedades de inversión en proceso de construcción se reconocen a su valor razonable en los casos en que se considere que es posible determinar el valor razonable de manera confiable.

Las propiedades de inversión en proceso de construcción cuyo valor razonable no se considera que se pueda determinar de manera confiable se reconocen, al momento en que su construcción ha culminado, al costo menos su provisión por deterioro hasta el momento en que sea posible determinar su valor razonable de manera confiable o hasta el momento en que la construcción se completa, lo que ocurra primero. Las propiedades de inversión desarrolladas en propiedad de terceros son reconocidas al costo histórico.

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

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

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

Si un inmueble ocupado por cualquier entidad de la Compañía se convierte en propiedad de inversión porque la Gerencia decide cambiar su uso, cualquier diferencia resultante entre su valor en libros y su valor razonable a la fecha de la transferencia se trata de la misma forma que una revaluación de acuerdo con lo requerido por la NIC 16 “Propiedades, 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. Ver juicio crítico aplicado a los terrenos clasificados como propiedad de inversión en la Nota 25.2.

26.13 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.

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.

26.14 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 reajustable. La Concesionaria asume el riesgo de demanda del servicio.

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

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

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

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

b) Programas de computación generados internamente -

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

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

Los costos directos que se capitalizan como parte del costo de programas de cómputo incluyen a los costos de los empleados que desarrollan el programa de cómputo y una porción de los costos indirectos correspondientes.

Otros costos de desarrollo que no cumplan con estos criterios se reconocen en resultados conforme se incurre y no se reconocen como un activo en períodos subsiguientes.

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

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

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

De otro lado, La Compañía evalúa a cada fecha de cierre si existen indicios que indiquen que las pérdidas por deterioro reconocidas previamente se han revertido parcial o totalmente.

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

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

26.16 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.

26.17 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.

26.18 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.

26.19 Arrendamientos -

a) Arrendamientos en los que la Compañía es arrendataria -

Arrendamientos operativos -

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

Arrendamientos financieros -

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

b) Arrendamientos en los que la Compañía es arrendador -

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

26.20 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando las entidades de la Compañía tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados que es probable que requiera la entrega de un flujo de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente.

Sustancialmente las provisiones se refieren a demandas legales, laborales y tributarias. Si el valor del dinero en el tiempo es importante, las provisiones se descuentan usando una tasa, antes de impuestos, que refleje, cuando sea apropiado, los riesgos específicos del pasivo. La reversión del descuento por el paso del tiempo origina el aumento de la obligación que se reconoce con cargo al estado separado de resultados integrales como gasto financiero.

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

26.21 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.

26.22 Reconocimiento de ingresos -

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

Los ingresos se derivan de la venta de terrenos habilitados y viviendas multifamiliares, alquiler de propiedades, servicios por gestión de hoteles y estacionamientos. En adición, los intereses devengados por el financiamiento proporcionado a clientes se 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. La Compañía no conserva para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos; sin perjuicio, de lo anterior, luego de la entrega física de los bienes la Compañía asume la responsabilidad, por lo que es reembolsado por sus clientes, de completar los trámites administrativos hasta el saneamiento de su título de propiedad.
iii. El importe de los ingresos se puede cuantificar confiablemente;
iv. Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía; y,
v. Los costos incurridos o por ser incurridos respecto de la transacción se pueden cuantificar confiablemente.

b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -

La Compañía conserva la titularidad de los bienes inmuebles vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos que el cliente incumpliera con el pago de tres cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, la Compañía podrá: i) dar por vencida en forma automática las cuotas pendientes de pago, teniendo el pleno derecho de exigir al cliente el pago inmediato del íntegro del saldo del precio de venta; o ii) dar por resuelto automáticamente, unilateralmente y de pleno derecho el contrato, en cuyo caso retendrá como penalidad el treinta por ciento (30%) del precio de venta contado, el cual será descontado del monto pagado a cuenta del precio de venta, sin incluir intereses y gastos administrativos. El terreno recuperado ingresa a los registros contables al valor reintegrado al cliente. Ver juicio crítico aplicado a los anticipos recibidos de clientes por venta de bien futuro en la Nota 25.2.

c) Arrendamientos -

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

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

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

Estacionamientos -

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

Hoteles -

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

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

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

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

e) Intereses -

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

26.23 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.

26.24 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.

26.25 Pasivos y activos contingentes -

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

26.26 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 marzo de 2107 y 31 de diciembre de 2016 , 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.

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

No existen eventos posteriores significativos entre la fecha del estado financiero separado y la fecha de aprobación de los mismos por parte de la Gerencia de la Compañía, que ameriten ajuste a los estados financieros presentados o revelación en esta nota.