



---

**LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS**

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

---

## LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

### CONTENIDO

	Páginas
Dictamen de los auditores independientes	1 - 2
Estado consolidado de situación financiera	3
Estado consolidado de resultados integrales	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Estado consolidado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7 - 43

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

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

19 de marzo de 2014

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **Los Portales S.A. y subsidiarias** que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

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

### Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos de Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la entidad en la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

---

*Gaveglío, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada.*

Av. Santo Toribio 143, Piso 7, San Isidro, Lima, Perú, T: +51 (1) 211 6500 F: +51 (1) 211 6550

[www.pwc.com/pe](http://www.pwc.com/pe)



19 de marzo de 2014  
Los Portales S.A.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Los Portales S.A. y subsidiarias** al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

*Santiago Aparicio y Asociados*

Refrendado por

-----(socio)

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

**LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS**

**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA**

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre de		Nota	Al 31 de diciembre de	
		2013	2012		2013	2012
		S/.000	S/.000		S/.000	S/.000
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>						
Efectivo y equivalente de efectivo	7	53,429	36,120	15	124,494	70,952
Cuentas por cobrar comerciales	8	68,469	53,810		28,763	29,755
Otras cuentas por cobrar	9	23,442	12,682		4,659	4,670
Cuentas por cobrar relacionadas	10	22,417	20,148	16	179,061	185,335
Existencias		471,417	393,151	17	142,466	121,226
Gastos contratados por anticipado		8,747	6,283		479,443	411,938
Total activo corriente		<u>647,921</u>	<u>522,194</u>			
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>						
Cuentas por cobrar comerciales	8	119,108	74,475	15	16,245	29,341
Inversiones en asociadas	11	40,944	3,931		10,920	585
Inmueble, mobiliario y equipo	12	134,466	114,525	17	277,749	186,517
Inversiones inmobiliarias	13	112,011	101,949	18	21,653	20,570
Activos intangibles	14	33,660	31,410		326,567	237,013
Total activo no corriente		<u>440,189</u>	<u>326,290</u>		<u>806,010</u>	<u>648,951</u>
<b>Total activo</b>		<u><u>1,088,110</u></u>	<u><u>848,484</u></u>			
<b>Cuentas de orden:</b>						
Letras aceptadas por cliente - saldo deudor	29	86,303	88,688	19	171,254	119,634
					16,445	12,411
					94,401	67,488
					282,100	199,533
					<u>1,088,110</u>	<u>848,484</u>
Letras aceptadas por cliente - saldo acreedor	29				86,303	88,688

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

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2013	2012
		S/.000	S/.000
Ingresos por ventas		411,640	299,040
Ingresos por rentas y servicios prestados		111,974	103,598
Ingresos financieros		32,007	23,338
Total ingresos por ventas		<u>555,621</u>	<u>425,976</u>
Costo de venta		(307,205)	(219,820)
Costos de rentas y servicios prestados		(76,206)	(69,072)
Total costo de venta	20	<u>(383,411)</u>	<u>(288,892)</u>
Utilidad bruta	5	172,210	137,084
Gastos de ventas	21	(27,910)	(22,127)
Gastos de administración	22	(64,498)	(56,129)
Utilidad por cambios en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	13	33,045	102
Otros ingresos		7,295	3,808
Otros gastos		(2,346)	(5,992)
Utilidad de operación		<u>117,796</u>	<u>56,746</u>
Gastos financieros	24	(9,984)	(10,852)
Diferencia en cambio, neto		(41,345)	21,350
Participación en los resultados de inversiones en asociadas	11	1,228	-
Utilidad antes de impuesto a la renta		67,695	67,244
Impuesto a la renta	25	(21,358)	(23,863)
Utilidad del año		46,337	43,381
Otros resultados integrales		-	-
Resultado integral del año		<u>46,337</u>	<u>43,381</u>
Número de acciones promedio en circulación (en miles)		<u>158,350</u>	<u>119,634</u>
Utilidad básica por acción común		<u>0.27</u>	<u>0.36</u>

La utilidad básica por acción común ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del año atribuible a los accionistas comunes entre el promedio ponderado del número de acciones comunes en circulación durante el año. No se ha calculado utilidad diluida por acción común porque no existen acciones comunes potenciales diluyentes.

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

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013  
 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

	<u>Capital</u> S/.000	<u>Reserva legal</u> S/.000	<u>Resultados acumulados</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
Saldos al 1 de enero de 2012	119,634	8,031	42,111	169,776
Utilidad del año	-	-	43,381	43,381
Total otros resultados integrales	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	43,381	43,381
Transacciones con los accionistas:				
Transferencia a reserva legal	-	4,504	(4,504)	-
Dividendos declarados	-	-	(13,500)	(13,500)
Otras reservas	-	(124)	-	(124)
Total transacciones con los accionistas	-	4,380	(18,004)	(13,624)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>119,634</u>	<u>12,411</u>	<u>67,488</u>	<u>199,533</u>
Saldos al 1 de enero de 2013	119,634	12,411	67,488	199,533
Utilidad del año	-	-	46,337	46,337
Total otros resultados integrales	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	46,337	46,337
Transacciones con los accionistas:				
Transferencia a reserva legal	-	3,924	(3,924)	-
Incremento de capital	51,620	-	-	51,620
Dividendos declarados	-	-	(15,500)	(15,500)
Otras reservas	-	110	-	110
Total transacciones con los accionistas	51,620	4,034	(19,424)	36,230
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>171,254</u>	<u>16,445</u>	<u>94,401</u>	<u>282,100</u>

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

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2013	2012
	S/.000	S/.000
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Utilidad del año	46,337	43,381
Ajustes a la utilidad neta:		
Depreciación	6,232	6,191
Amortización	3,410	2,992
Impuesto a la renta diferido	1,083	(3,138)
Utilidad por cambios en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	(33,045)	-
Participación en los resultados de inversiones en asociadas	(1,228)	-
Otros	(1,701)	-
(Aumento) disminución en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(81,059)	(45,456)
Existencias	(78,266)	(95,430)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	47,489	54,572
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de operación	<u>(90,748)</u>	<u>(36,888)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Compra de activos intangibles	(5,660)	(3,809)
Compra de activos fijos	(31,257)	(15,308)
Compra de inversiones asociadas	(3,619)	-
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	<u>(40,536)</u>	<u>(19,117)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamos recibidos	456,259	210,469
Amortizaciones efectuadas	(343,786)	(135,678)
Aporte de capital	51,620	-
Dividendos pagados	(15,500)	(13,500)
Efectivo y equivalente de efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>148,593</u>	<u>61,291</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	17,309	5,286
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	<u>36,120</u>	<u>30,834</u>
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>53,429</u>	<u>36,120</u>

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

## LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

### 1 INFORMACION GENERAL Y ACTIVIDAD ECONOMICA

#### 1.1 Información general

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

Los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 son GR Holding S.A. y Constructoras ICA S.A. de C.V. GR Holding es una empresa peruana que junto con Santa Aurelia S.A. controla 50% del capital social de la Compañía. Del mismo modo, Constructoras ICA S.A. de C.V. junto con Ingenieros Civiles Asociados S.A. de C.V., (ambas subsidiarias de Empresas ICA S.A.B. de CV de México), controla el restante 50% de las acciones de la Compañía.

#### 1.2 Actividad económica

Las actividades del Grupo comprenden a las siguientes divisiones de negocio:

##### a) División de negocio inmobiliario -

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

##### b) División de negocio de construcción y administración de estacionamientos -

Comprende la inversión en la construcción, administración, operación y concesión de estacionamientos propios y de terceros. Dentro de este rubro también se controla ingresos vinculados como son el caso del "valet parking", la publicidad interior, el lavado de autos, entre otros. Al 31 de diciembre de 2013 la Compañía opera 185 playas de estacionamiento a nivel nacional (167 en 2012).

##### c) División de negocio de operación y administración de hoteles -

Comprende la operación y administración de hoteles propios y de terceros bajo dos marcas; una de lujo y la otra de carácter corporativo. La Compañía en 2013 y 2012 operó cinco hoteles: el Country Club Lima Hotel (hotel de cinco estrellas con 83 habitaciones) que opera en la ciudad de Lima; Los Portales Hotel Tarma (hotel de tres estrellas con 45 habitaciones) que opera en la ciudad de Tarma; Los Portales Hotel Piura (hotel de cuatro estrellas con 45 habitaciones), que opera en la ciudad de Piura; Los Portales Hotel Chiclayo (hotel de tres estrellas con 35 habitaciones) que opera en la ciudad de Chiclayo; y Los Portales Hotel Cuzco (hotel de tres estrellas con 50 habitaciones) que opera en la ciudad de Cuzco.

En noviembre del 2012 se firmó un contrato con Inversiones Costa Norte S.A. para el gerenciamiento del Hotel Arenas de Máncora (hotel con 22 habitaciones operativas) que opera en la ciudad de Piura.

La división de negocio Telemarketing que actualmente opera dentro de la división de hoteles, administra los servicios de "Call Center" y de "Televentas", las que ofrecen soporte y potencian el desarrollo de la división de negocio del Grupo.

d) División de negocio de Rentas -

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

En el 2013 el grupo ha firmado un acuerdo con Parque Arauco, el cuál es un operador de centros comerciales, con sede en Chile. Los Portales S.A. ha transferido el centro comercial Lima Outlet Center, a Strip Centers del Perú, por la cual obtuvo el 49% de participación en dicha sociedad.

### 1.3 Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y subsidiarias (en adelante el Grupo), incorporan los resultados de las operaciones de Inversiones Nueva Etapa S.A.C., Consorcio Los Portales S.A., Consorcio de Estacionamiento Gamarra S.A. y Los Portales Construye S.A.C.

La participación patrimonial, directa e indirecta, en subsidiarias al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 es la siguiente:

	<u>Directa</u> %	<u>Indirecta</u> %
Inversiones Nueva Etapa S.A.C.	99.98%	0.02%
Consorcio Los Portales S.A.	99.99%	0.01%
Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A.	99.99%	0.01%
Los Portales Construye S.A.C.	99.00%	1.00%

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

Consorcio Los Portales S.A. se constituyó en Lima, el 12 de julio de 2002. Se dedica a toda clase de negocios inmobiliarios, de construcción, compra y venta de bienes muebles e inmuebles, y presta servicios de administración y asesoría gerencial. Desde 2008, esta subsidiaria no realiza operaciones debido a concluyó la venta de sus proyectos. La Gerencia está evaluando las actividades que desarrollará esta subsidiaria en el futuro.

Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A. se constituyó en Lima, el 2 de abril de 2013, se dedica a actividades de construcción, operación, administración y explotación de concesiones. Su actividad principal es el desarrollo, construcción, implementación, equipamiento, mantenimiento y explotación de estacionamientos.

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 uni y multifamiliares, centros comerciales, compra venta de bienes muebles e inmuebles. Su actividad principal es la actividad inmobiliaria.

Los Portales Patrimonio Fideicomiso, se constituyó en el 2013 con la finalidad de realizar operaciones con un propósito especial, cuyo control principal se realiza en las operaciones relevantes a cargo de Los Portales S.A.

#### **1.4 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados al Directorio en sesión a llevarse a cabo la primera quincena del mes de abril de 2014. En opinión de la Gerencia los estados financieros consolidados adjuntos serán aprobados sin modificaciones.

## **2 RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

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

### **2.1 Bases de preparación -**

La Compañía ha preparado estos estados financieros consolidados en cumplimiento del Reglamento de Información Financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y de acuerdo con lo previsto en la NIIF 10, "Estados financieros consolidados".

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes a la fecha de los estados financieros.

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

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

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

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

#### **a) Normas, modificaciones e interpretaciones adoptadas por el Grupo en el 2013 -**

Las siguientes normas han sido adoptadas por el Grupo por primera vez para los estados financieros de 2013. La mayoría de los impactos de adopción de estas normas se limita a la presentación y revelación en los estados financieros:

- Modificación a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", respecto de otros resultados integrales. El principal cambio que resulta de estas modificaciones es un requerimiento para que las entidades agrupen partidas presentadas en otros resultados integrales (ORI) considerando si son potencialmente re-clasificables a ganancias o pérdidas con posterioridad (ajustes por reclasificación).

- NIIF 10, "Estados financieros consolidados", reemplaza principios existentes identificando el concepto de control como factor determinante para que una entidad sea consolidada en los estados financieros de una matriz. Esta norma otorga pautas adicionales para asistir en la determinación del control cuando dicha evaluación resulte dificultosa.
  - NIIF 12, 'Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades', que incluye los requerimientos de revelación para las participaciones en otras entidades, incluyendo acuerdos conjuntos, asociaciones, entidades de propósito especial y otros vehículos mantenidos fuera de balance.
  - NIIF 13, "Medición a valor razonable", tiene el objetivo de mejorar la uniformidad y reducir la complejidad al dar una definición precisa de valor razonable y una sola fuente de medición del valor razonable, y establecer requerimientos de exposición a ser usado dentro de todas las NIIF. Los requerimientos de esta norma que están ampliamente alineados con USGAAP, no amplían la aplicación contable del valor razonable sino que ofrece guías sobre cómo es que se debe aplicar cuando es ya requerida o permitida por otras normas dentro de las NIIF.
  - La NIC 19, "Beneficios para los empleados" fue modificada en junio de 2011. Las modificaciones sobre las políticas contables del Grupo han sido las siguientes: reconocer inmediatamente todos los costos por servicios anteriores y reemplazar el costo por intereses y retorno esperado sobre los activos del plan con un monto de interés neto que será calculado aplicando una tasa de descuento sobre el pasivo (activo) del plan con beneficios definidos, neto.
  - Modificación a la NIIF 7, 'Instrumentos financieros: Revelaciones', sobre la compensación de activos y pasivos financieros. Esta modificación incluye nuevos requerimientos de revelación para facilitar la comprensión entre las entidades que preparan estados financieros bajo NIIF con aquellas que preparan estados financieros de conformidad con US GAAP.
- b) Nuevas normas e interpretaciones que no han sido adoptadas anticipadamente -
- NIIF 9, "Instrumentos financieros", constituye la primera norma que forma parte de un proyecto más amplio para reemplazar la NIC 39. La NIIF 9 retiene, pero simplifica, el modelo de medición de los instrumentos financieros y requiere que los activos financieros se clasifiquen en dos categorías de medición: aquellos que se miden a valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. Las bases para la clasificación dependerán del modelo de negocios de la entidad y las características contractuales del flujo de caja de los activos financieros. Las guías de las NIC 39 respecto del deterioro de los activos financieros y contratos de cobertura continúan siendo aplicables.
  - Modificación a la NIC 32, "Instrumentos financieros, presentación sobre compensación de activos y pasivos". Estas modificaciones se realizan a la guía de aplicación de la NIC 32, 'Instrumentos financieros: Presentación', y aclaran algunos de los requerimientos para la compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.
  - Modificación a la NIC 36, "Deterioro de activos". Esta modificación está relacionada con la revelación de información con respecto al monto recuperable de activos deteriorados si tal monto se basa en el valor razonable menos los costos de retiro.
  - Modificaciones a las NIIF 10, 12 y NIC 27 sobre consolidación de entidades de inversión. Según estas modificaciones muchos fondos y entidades similares estarán exentos de consolidar la mayoría de sus subsidiarias; en su lugar, las medirán a valor razonable a través de ganancias o pérdidas. Las modificaciones hacen una excepción para las entidades que cumplen con la definición de "entidad de inversión" y que presenten características particulares. También se han realizado cambios a la NIIF 12 en relación con las revelaciones que una entidad de inversión debe presentar.

- IFRIC 21, 'Gravámenes', establece el tratamiento contable de una obligación de pago de un gravamen que no sea impuesto a la renta. La interpretación describe el evento de obligación que da lugar al pago de un gravamen y cuándo se deberá reconocer un pasivo. El Grupo está en proceso de evaluar el impacto de esta nueva norma.

No se espera que otras NIIF o interpretaciones (CINIIF) que aún no están vigentes puedan tener un impacto significativo en los estados financieros del Grupo.

### **2.3 Consolidación de estados financieros**

Subsidiarias -

Una subsidiaria es una entidad sobre la que la Compañía cuenta con poder para gobernar sus políticas operativas y financieras generalmente por ser propietario de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto. La existencia e impacto de derechos a voto potenciales que son actualmente ejercibles o convertibles se consideran al evaluar si el Grupo controla a otra entidad. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere al Grupo. Estas se dejan de consolidar desde la fecha en la que el control cesa.

Los estados financieros consolidados incluyen a los estados financieros de la Compañía y de las subsidiarias descritas en la Nota 1.

El Grupo utiliza el método de compra para contabilizar la adquisición de subsidiarias. El pago transferido por la adquisición de una subsidiaria es el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía. El pago transferido incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que resulta de cualquier acuerdo de precio contingente. Los costos atribuibles a la adquisición se reconocen en resultados conforme se incurra. Los activos identificables adquiridos, los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valorizan inicialmente a sus valores razonables a la fecha de adquisición. Sobre la base de adquisición por adquisición de la Compañía reconoce cualquier interés no controlante en la adquirida ya sea a valor razonable o al interés proporcional del no controlante en los activos neta de la adquirida.

Las transacciones, los saldos y las ganancias o pérdidas no realizadas entre compañías del Grupo se eliminan. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

Asociadas -

La inversión en empresas cuyos activos, pasivos, ingresos y gastos no son considerados significativos y donde la Compañía mantiene un interés entre el 20% y 50% (asociada) de los derechos a voto, se registra originalmente al costo y posteriormente bajo el método de participación patrimonial. A través del método de participación patrimonial los resultados obtenidos por la asociada son reconocidos en sus estados financieros con cargo o crédito, según corresponda, al valor en libros de la inversión. Los dividendos recibidos en efectivo se acreditan al valor de la inversión.

### **2.4 Información por segmentos**

Los segmentos operativos se reportan de manera consistente con los reportes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas del Grupo. El responsable de la toma de decisiones operativas del Grupo ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión del Grupo, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio, descritas en la nota 1 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería del Grupo.

## **2.5 Traducción de moneda extranjera**

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

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

### **b) Transacciones y saldos -**

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

## **2.6 Activos financieros**

### **2.6.1 Clasificación -**

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

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado consolidado 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 consolidado de situación financiera (notas 7, 8 y 9).

### **2.6.2 Reconocimiento y medición -**

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

## **2.7 Deterioro de activos financieros**

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

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

En el caso de los préstamos y de las cuentas por cobrar, 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 consolidado de resultados integrales.

Si en un período posterior el monto de la pérdida por deterioro disminuye y si dicha disminución se relaciona objetivamente con un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro (como lo es una mejora en el ratio crediticio del deudor), la reversión del deterioro reconocido previamente se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

## **2.8 Compensación de instrumentos financieros**

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

## **2.9 Efectivo y equivalente de efectivo**

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

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

## **2.10 Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales cuyo vencimiento es menor a 12 meses contados desde la fecha de los estados financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente se valorizan a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, netas de la provisión para cuentas de cobranza dudosa. Las cuentas por cobrar cuyo vencimiento es después de 12 meses contados a partir de la fecha del balance se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. La provisión por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se establece cuando existe evidencia objetiva de que las entidades del Grupo no podrá cobrar todos los montos vencidos de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

## **2.11 Existencias**

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

Las existencias 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 existencias de inmuebles producto de un cambio en el uso de las inversiones inmobiliarias 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 las existencias a su valor neto realizable, se constituye una provisión para desvalorización de existencias con cargo a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

## **2.12 Inversiones inmobiliarias**

Los inmuebles que se mantienen para generar rendimientos de largo plazo de su alquiler o para la apreciación de su valor y que no son ocupadas por las entidades del Grupo se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias también incluyen inmuebles que están en proceso de construcción o de desarrollo para su posterior uso como inversiones inmobiliarias; así como terrenos para futuras habilitaciones urbanas.

Las inversiones inmobiliarias 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 inversiones inmobiliarias se reconocen a su valor razonable. Inversiones inmobiliarias 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 inversiones inmobiliarias 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 inversiones inmobiliarias desarrolladas en propiedad de terceros son reconocidas al costo histórico.

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

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

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias no refleja futuras inversiones de capital que mejorarán el inmueble y no refleja los beneficios futuros relacionados con estos desembolsos futuros que sean distintos de aquellos que un participante racional en el mercado consideraría al determinar el valor del inmueble.

Los cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se reconocen dentro del rubro Otros ingresos (gastos) en el estado de resultados integrales. Las inversiones inmobiliarias se dan de baja cuando la Compañía dispone de ellas. Cuando la Compañía dispone de un inmueble a valor

razonable en una transacción de carácter comercial, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción y el ajuste se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales en la línea de ganancia por ajuste a valor razonable de inversiones inmobiliarias.

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

Si un inmueble ocupado por cualquier entidad del Grupo se convierte en inversión inmobiliaria 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. 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 inversiones inmobiliarias 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 existencias. Su costo asumido para su tratamiento contable subsecuente es su valor razonable a la fecha del cambio en su uso.

### **2.13 Inmueble, mobiliario y equipo**

Los activos de la cuenta inmueble, mobiliario y equipo se presentan al costo menos su depreciación acumulada y, si las hubiere, las pérdidas acumuladas por deterioro. El costo de un elemento de inmueble, mobiliario 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 inmueble, mobiliario y equipo se capitalizan por separado, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. En el caso de que el componente que se reemplaza no se haya considerado como un componente separado del activo, el valor de reemplazo del componente nuevo se usa para estimar el valor en libros del activo que se reemplaza.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva. Los trabajos en curso no se deprecian. Las partidas de inmueble, mobiliario y equipo se dan de baja en el momento de su venta o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o de su posterior venta. Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado consolidado de resultados integrales.

Los valores residuales, la vida útil de los activos y los métodos de depreciación aplicados se revisan y se ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera. Cualquier cambio en estos estimados se ajusta prospectivamente.

#### *Depreciación -*

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

	<u>Hasta años</u>
Edificios y otras construcciones	35
Muebles y enseres	10
Equipos diversos	10 a 20
Equipos de cómputo	4
Unidades de transporte	5

#### **2.14 Activos intangibles**

##### a) Concesiones -

Las concesiones público-privadas para la administración y operación de estacionamientos se reconocen como un activo intangible cuando los flujos de efectivo del contrato están condicionados a la utilización del servicio por parte de los usuarios. Los ingresos y costos de la construcción de estacionamientos se reconocen sobre la base del método de grado de avance en concordancia con lo que requiere la NIC 11, Contratos de construcción, mientras que los ingresos y gastos relacionados con la prestación de servicios se reconocen sobre la base del devengo. Las concesiones se amortizan en el plazo de sus vidas útiles estimadas que fluctúan entre cinco y treinta años.

##### b) Programas de computación generados internamente -

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

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

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

## **2.15 Deterioro de activos no financieros**

Los activos que tienen vida útil indefinida no son objeto de amortización y su valor en libros se somete a pruebas anuales de deterioro. Los activos objeto de amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros no se podría recuperar. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre su valor de mercado y su valor en uso. El valor de mercado es el monto que se puede obtener de la venta de un activo en un mercado libre. El valor en uso corresponde al valor presente del estimado de los flujos de efectivo futuros que se espera obtener del uso continuo del activo y de su venta al término de su vida útil. Las pérdidas por deterioro, calculadas con referencia al valor en uso de los activos, que se hayan reconocido en años anteriores, se extornan si se produce un cambio en los estimados utilizados en la última oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro.

Las pruebas de deterioro efectuadas por el Grupo, cuando corresponde, contemplan el valor en uso a nivel de unidad generadora de efectivo (grupo de activos más pequeño capaces de generar flujos de efectivo identificables). El cálculo del valor en uso de los activos contempla el descuento del estimado de los flujos de efectivo futuros a su valor presente usando una tasa de descuento, antes de impuestos, que refleje la evaluación del mercado a la fecha de los estados financieros sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos asociados al activo. Las pérdidas por deterioro de activos vinculados con operaciones continuas se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales en las categorías de gastos a las que corresponde la función del activo deteriorado.

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

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

## **2.16 Cuentas por pagar comerciales**

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

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

## **2.17 Obligaciones financieras**

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 consolidado de resultados integrales durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

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

## **2.18 Gastos financieros -**

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

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

El Grupo capitaliza los gastos financieros de sus activos calificables, inversiones inmobiliarias, existencias e inmueble, mobiliario y equipo.

## **2.19 Arrendamientos -**

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

#### **i) Arrendamientos operativos -**

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

#### **ii) Arrendamientos financieros -**

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

### **b) Arrendamientos en los que las entidades del Grupo son arrendadores -**

Los inmuebles arrendados bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen en el rubro de inversiones inmobiliarias en el estado consolidado de situación financiera (nota 13).

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

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

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

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

El impuesto a la renta diferido se provisiona por el método del pasivo sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de los activos y los pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. Sin embargo, no se registra el impuesto a la renta diferido que surge por el reconocimiento inicial de un activo o de un pasivo en una transacción que no corresponda a una combinación de negocios que al momento de la transacción no afecta ni la utilidad ni la pérdida contable o gravable.

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

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

## **2.21 Beneficios a los empleados**

### **a) Participación en las utilidades -**

El Grupo reconoce un pasivo y un gasto por la participación legal de los trabajadores en las utilidades de sus Compañías integrantes. La participación de los trabajadores en las utilidades se calcula aplicando la tasa de 5% a la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta vigente.

### **b) Gratificaciones -**

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

c) Descanso vacacional -

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

d) Compensación por tiempo de servicios -

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

## 2.22 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando las entidades del Grupo tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados que es probable que requiera la entrega de un flujo de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente. Sustancialmente las provisiones se refieren a demandas legales, laborales y Tributarias. Si el valor del dinero en el tiempo es importante, las provisiones se descuentan usando una tasa, antes de impuestos, que refleje, cuando sea apropiado, los riesgos específicos del pasivo. La reversión del descuento por el paso del tiempo origina el aumento de la obligación que se reconoce con cargo al estado consolidado de resultados integrales como gasto financiero.

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

## 2.23 Capital social

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

## 2.24 Reconocimiento de ingresos

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

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

a) Venta de inmuebles -

- i. Se transfiere al comprador la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los inmuebles (cuando se formaliza la entrega física del bien).
- ii. El Grupo no conserva para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos; sin perjuicio, de lo anterior, luego de la entrega física de

los bienes el Grupo asume la responsabilidad, por lo que es reembolsado por sus clientes, de completar los trámites administrativos hasta el saneamiento de su título de propiedad.

- iii. El importe de los ingresos se puede cuantificar confiablemente;
- iv. Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán al Grupo; y,
- v. Los costos incurridos o por ser incurridos respecto de la transacción se pueden cuantificar confiablemente.

b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -

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

c) Arrendamientos -

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

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

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

- i. El importe de los ingresos se puede cuantificar confiablemente;
- ii. Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán al Grupo;
- iii. El grado de terminación de la transacción, en la fecha del balance, se puede cuantificar confiablemente; y,
- iv. Los costos incurridos en la prestación del servicio, así como los que queden por ser incurridos hasta completarlo, se puedan cuantificar confiablemente.

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

e) Reembolso de gastos administrativos -

Los gastos administrativos por mantenimiento de cuentas, servicios legales, gastos notariales, entre otros, que son reembolsados por los clientes en cada una de sus cuotas por las ventas a plazo de terrenos habilitados, se acreditan directamente a la cuenta gastos administrativos en el estado consolidado de resultados integrales conforme se cobran.

f) Intereses -

Los intereses se reconocen conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva el que consiste en igualar la tasa de descuento con el valor en libros del activo financiero.

**2.25 Reconocimiento de costos y gastos -**

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

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

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

Los otros costos y gastos se reconocen conforme se devengan.

**2.26 Distribución de dividendos**

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

**2.27 Pasivos y activos contingentes**

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

**2.28 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 y de inversión en circulación durante el período. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, 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.

**3 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

**3.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades del Grupo la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Grupo se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Grupo.

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

La sensibilidad ha sido preparada para los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 usando los importes de los activos y pasivos financieros mantenidos a esa fecha. El Directorio revisa y aprueba las políticas para administrar cada uno de éstos riesgos los cuales están descritos a continuación:

a) Riesgos de mercado -

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

i) Riesgo de tipo de cambio -

El Grupo opera exclusivamente en Perú y su exposición al riesgo de cambio resulta de sus operaciones denominadas en monedas distintas a su moneda funcional (el Nuevo sol). Las transacciones del Grupo se pactan y se liquidan en dólares estadounidenses. En consecuencia, el Grupo está expuesto al riesgo de que el tipo de cambio del Nuevo sol respecto al dólar estadounidense fluctúe significativamente de manera adversa. La Gerencia asume el riesgo de cambio con el producto de sus operaciones por lo que no realiza operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo de cambio. Actualmente, la Gerencia viene evaluando nuevos procedimientos para reducir este riesgo.

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

	<u>2013</u> US\$000	<u>2012</u> US\$000
Activo:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,761	4,837
Cuentas por cobrar comerciales	64,344	47,935
Otras cuentas por cobrar	<u>13,926</u>	<u>10,777</u>
Total activo	<u>87,031</u>	<u>63,549</u>
Pasivo:		
Obligaciones financieras	( 144,356)	( 120,642)
Cuentas por pagar comerciales	( 33,363)	( 30,556)
Anticipos recibidos de clientes	( 43,859)	( 56,980)
Otras cuentas por pagar	<u>( 3,172)</u>	<u>( 68)</u>
Total pasivo	<u>( 224,750)</u>	<u>( 208,246)</u>
Pasivo neto	<u>( 137,719)</u>	<u>( 144,697)</u>

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a los tipos de cambio del mercado libre que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el tipo de cambio utilizado por la Compañía para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/.2.794 y S/.2.796 por US\$1 y de S/.2.551 y S/.2.697 por US\$1, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el Grupo registró una pérdida y ganancia por diferencia en cambio de S/.41.3 millones y de S/.21.3 millones, respectivamente.

Si al 31 de diciembre de 2013 el dólar se hubiera devaluado/apreciado 5% respecto del nuevo sol y las demás variables se hubieran mantenido constantes, la utilidad antes del impuesto habría sido mayor/menor en S/.2,065 mil (S/. 1,060 mil en el 2012), originada principalmente por las obligaciones financieras comprometidas en moneda extranjera.

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

ii) Riesgo de tasa de interés -

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

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

iii) Riesgo de precio -

El Grupo está expuesto a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios de venta de inmuebles. Dado la demanda por inmuebles (viviendas) y terrenos para desarrollos comerciales o proyectos de viviendas, el incremento de la actividad económica en general, la mejora económica de las familias, el acceso al crédito hipotecario y a la estabilidad en los costos de construcción, la Gerencia estima que el riesgo que los precios bajen de manera significativa es bajo.

b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito surge del efectivo, del equivalente de efectivo y de los depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de la cartera de clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar. Respecto de bancos e instituciones financieras, el Grupo sólo realiza operaciones de depósito de sus fondos en instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean como mínimo "A". Respecto del riesgo de crédito sobre su cartera de clientes, el área de créditos y cobranzas de la Compañía evalúa la calidad crediticia de cada cliente a la fecha de la suscripción de los contratos de venta de inmuebles, tomando en consideración su posición financiera su record crediticio; el comportamiento de la cartera es monitoreado detallada y permanentemente para identificar potenciales problemas de morosidad o retrasos. Asimismo, para mitigar este riesgo la Grupo conserva la titularidad de los inmuebles vendidos, mediante la venta garantizada con reserva de dominio, hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos. El análisis de la calidad de los instrumentos financieros expuestos al riesgo de crédito se presenta en las notas 7 y 8.

c) Riesgo de liquidez -

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

El área de Finanzas de la Compañía supervisa las proyecciones de flujos de efectivo preparadas para anticipar los requisitos de liquidez del Grupo y se asegura de que se cuente con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo a la vez suficiente margen de líneas de crédito no usadas (nota 17) en todo momento de modo que el Grupo no incumpla con sus límites de endeudamiento preestablecidos por la Gerencia ni con las restricciones contempladas en los contratos de préstamos (covenants).

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

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

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

	<u>Menos de 1 año</u> S/.000	<u>Entre 1 y 2 años</u> S/.000	<u>Entre 2 y 5 años</u> S/.000	<u>Más de 5 años</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
<b>Al 31 de diciembre 2013:</b>					
Obligaciones financieras	162,579	165,840	127,887	38,235	494,541
Cuentas por pagar comerciales	124,494	16,245	-	-	140,739
Otras cuentas por pagar	<u>28,762</u>	<u>10,920</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39,682</u>
Total	<u>315,835</u>	<u>193,005</u>	<u>127,887</u>	<u>38,235</u>	<u>674,962</u>
<b>Al 31 de diciembre 2012:</b>					
Obligaciones financieras	137,745	141,167	62,308	18,022	359,242
Cuentas por pagar comerciales	70,952	29,341	-	-	100,293
Otras cuentas por pagar	<u>29,755</u>	<u>585</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,340</u>
Total	<u>238,452</u>	<u>171,093</u>	<u>62,308</u>	<u>18,022</u>	<u>489,875</u>

### 3.2 Administración de riesgo de capital

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

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

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

No se ha producido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, fueron como sigue:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Total Obligaciones financieras (Nota 17)	420,215	307,743
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 7)	( 53,429)	( 36,120)
Deuda neta	366,786	271,623
Total patrimonio	282,100	199,533
Total Capital	<u>648,886</u>	<u>471,156</u>
Ratio de apalancamiento	<u>0.56</u>	<u>0.58</u>

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

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

## 4 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

### 4.1 Estimados y supuestos contables críticos

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

#### i) Vida útil y valor recuperable de los inmueble, mobiliario y equipo (nota 12) -

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

#### ii) Valor razonable de inversiones inmobiliarias (nota 2.13) -

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

#### iii) Impuesto a la renta (nota 25) -

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

El cálculo del impuesto a la renta corriente que determina el Grupo resulta de la aplicación de las normas tributarias vigentes y no incluyen provisiones estimadas que generen en un futuro diferencias con respecto a las revisiones fiscales. En tal sentido no consideramos necesario efectuar una revelación de sensibilidad que simule una variaciones en el cálculo, siendo que, en el caso se

presente alguna diferencia, ésta no sería material en relación a los resultados de los estados financieros.

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

Terrenos clasificados como inversiones inmobiliarias (nota 2.13) -

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

## 5 INFORMACION POR SEGMENTOS

El Comité Ejecutivo evalúa el desempeño de los segmentos operativos del Grupo, como sigue:

<u>Segmentos operativos</u>	<u>Inmobiliario</u> S/.000	<u>Estacio- namiento</u> S/.000	<u>Hoteles</u> S/.000	<u>Renta</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
<b>Año 2013</b>					
Ingresos	411,640	63,215	47,151	1,608	523,614
Ingresos financieros	32,007	-	-	-	32,007
Costo de venta	( 307,205)	( 45,432)	( 29,741)	( 1,033)	( 383,411)
Utilidad bruta	<u>136,442</u>	<u>17,783</u>	<u>17,410</u>	<u>575</u>	<u>172,210</u>
Activos corrientes	622,303	11,868	13,371	258	647,800
Activos no corrientes	<u>250,026</u>	<u>56,766</u>	<u>72,153</u>	<u>61,365</u>	<u>440,310</u>
Total activos	<u>872,329</u>	<u>68,634</u>	<u>85,524</u>	<u>61,623</u>	<u>1,088,110</u>
Pasivos corrientes (excluye obligaciones financieras)	300,467	12,431	4,988	5,380	323,266
Obligaciones financieras corrientes	127,720	12,847	1,899	-	142,466
Obligaciones financieras no corrientes	264,523	2,250	10,976	-	277,749
Pasivos no corrientes (excluye obligaciones financieras)	<u>55,667</u>	<u>1,388</u>	<u>4,780</u>	<u>694</u>	<u>62,529</u>
Total pasivos	<u>748,377</u>	<u>28,916</u>	<u>22,643</u>	<u>6,074</u>	<u>806,010</u>
<b>Año 2012</b>					
Ingresos	299,040	55,283	44,151	4,164	402,638
Ingresos financieros	23,338	-	-	-	23,338
Costo de ventas	( 219,820)	( 39,166)	( 28,062)	( 1,844)	( 288,892)
Utilidad bruta	<u>102,558</u>	<u>16,117</u>	<u>16,089</u>	<u>2,320</u>	<u>137,084</u>
Activos corrientes	497,413	10,210	13,791	657	522,071
Activos no corrientes	<u>199,355</u>	<u>46,764</u>	<u>66,710</u>	<u>13,584</u>	<u>326,413</u>
Total activos	<u>696,768</u>	<u>56,974</u>	<u>80,501</u>	<u>14,241</u>	<u>848,484</u>
Pasivos corrientes (excluye obligaciones financieras)	274,392	4,791	3,654	812	283,649
Obligaciones financieras corriente	117,352	2,564	1,310	-	121,226
Obligaciones financieras no corriente	168,025	6,933	11,559	-	186,517
Pasivos no corrientes (excluye obligaciones financieras)	<u>54,922</u>	<u>2,219</u>	<u>49</u>	<u>369</u>	<u>57,559</u>
Total pasivos	<u>614,691</u>	<u>16,507</u>	<u>16,572</u>	<u>1,181</u>	<u>648,951</u>

## 6 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

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

	<b>Préstamos y cuentas por cobrar</b>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
<i>Activos según estado de situación financiera:</i>		
Cuentas por cobrar comerciales	187,577	128,285
Otras cuentas por cobrar (1)	7,114	5,012
Efectivo y equivalente de efectivo	<u>53,429</u>	<u>36,120</u>
	<u>248,120</u>	<u>169,417</u>
	<b>Otros pasivos</b>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
<i>Pasivos según estado de situación financiera:</i>		
Obligaciones financieras	392,850	287,533
Arrendamiento financiero (2)	27,365	20,210
Cuentas por pagar comerciales	140,739	100,293
Otras cuentas por pagar (3)	<u>33,624</u>	<u>15,420</u>
	<u>594,578</u>	<u>423,456</u>

(1) Los adelantos 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 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.

## 7 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
Caja y fondos fijos	447	1,708
Cuentas corrientes	52,982	30,341
Depósitos a plazo	-	4,071
Total efectivo y equivalente de efectivo	<u>53,429</u>	<u>36,120</u>

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
<b>Efectivo y equivalente de efectivo (*)</b>		
Banco de crédito del Perú (A+)	1,814	2,383
Banco Continental (A+)	39,596	24,489
Banco Scotiabank (A)	3,748	24
Banco GNB Perú (A-)	1,323	3,033
Interbank (A)	5	-
Otros menores (Sin calificación externa)	<u>6,495</u>	<u>4,483</u>
Total Efectivo y equivalente de efectivo	<u>52,982</u>	<u>34,412</u>

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

## 8 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Facturas por cobrar	10,119	9,214
Letras por cobrar e intereses devengados	<u>178,414</u>	<u>119,633</u>
	188,533	128,847
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	( 956)	( 562)
	<u>187,577</u>	<u>128,285</u>
<b>Por plazo</b>		
Parte corriente	68,469	53,810
Parte no corriente	<u>119,108</u>	<u>74,475</u>
	<u>187,577</u>	<u>128,285</u>

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

Las letras por cobrar al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, corresponden a ventas financiadas a los clientes de la actividad inmobiliaria. Las ventas inmobiliarias se financian hasta en 72 meses desde la fecha de suscripción del contrato de venta garantizado. La Compañía monitorea permanentemente esta cartera de créditos, identificando y corrigiendo retrasos y/o morosidad. El ratio de morosidad global durante el año 2013 y 2012 ha sido de 0.50% y 0.40%, respectivamente. El ratio de morosidad se calcula a partir de los créditos vencidos considerando el valor de una, dos y tres letras vencidas más el saldo de letras por vencer, de aquellos créditos con más de tres letras vencidas, dividido entre el valor de la cartera total. La Compañía mantiene la reserva de dominio como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos a los clientes.

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

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

En opinión de la Gerencia la Compañía, considera que la provisión para cuentas de cobranza dudosa al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a esas fechas (ver información sobre el riesgo de crédito en la nota 3.1-b).

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

## 9 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Belmosi S.A.	22,013	20,084
GR Holding S.A.	38	23
Compañía Minera Caudalosa S.A.	<u>366</u>	<u>41</u>
	<u>22,417</u>	<u>20,148</u>

La cuenta por cobrar a Belmosi, corresponde al contrato de opción de compra (en adelante contrato) suscrito el 16 de abril del 2006 con Bradley Corp. Ltd, por el cual esta Compañía, propietaria del 50% del capital de Génesis & Renwick S.A. (en adelante G&R), una empresa inmobiliaria dedicada a la habilitación urbana en la ciudad de Houston Texas U.S.A., otorga a Los Portales S.A. la opción irrevocable de compra del total de las acciones en G&R. En el 2013 Belmosi S.A. comunica la sustitución de posición contractual, anteriormente en manos de Bradley Corp. Ltd

Diversos addendum han sido firmados en el pasado con el objeto de extender la vigencia de la opción de compra. En el caso que la Compañía decida no ejercer dicha opción, Belmosi S.A. reembolsará los pagos que la Compañía ha efectuado los cuales ascienden a US\$7.9 millones.

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Venta de servicios	404	64
Adquisición de servicios	124	14
Compensación de la Gerencia clave (*)	9,273	6,106

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

## 10 EXISTENCIAS

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Proyectos en curso:		
- Desarrollo inmobiliario	115,849	143,691
- Intereses capitalizados	<u>42,027</u>	<u>47,335</u>
	157,876	191,026
Terrenos en reserva	228,640	150,573
Inmueble terminado	78,006	44,609
Mercadería y suministros	<u>6,895</u>	<u>6,943</u>
Total	<u>471,417</u>	<u>393,151</u>

La cuenta Terrenos comprende 30 inmuebles, con una extensión de 417 hectáreas, ubicadas en las provincias de Lima, Ica, Chimbote, Piura, Chiclayo, Tacna, entre otros. Estos terrenos han sido adquiridos por la Compañía para desarrollar proyectos inmobiliarios en el curso corriente de sus operaciones.

La cuenta Proyectos en curso corresponde a proyectos inmobiliarios ubicados en las provincias de Lima, Ica, Chimbote, Chiclayo y Tacna, entre otros. Estos terrenos son destinados a proyectos de habilitación urbana, urbanizaciones de viviendas bajo programas gubernamentales de Techo Propio y Mi Vivienda, y edificios de viviendas multifamiliar.

Al 31 de diciembre, los proyectos en curso comprende:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Lima		
- Zona Este	19,384	22,142
- Zona Norte	26,314	8,406
- Zona Centro	3,783	3,802
- Zona Sur	<u>29,497</u>	<u>7,906</u>
	<u>78,978</u>	<u>42,256</u>
Provincias		
- Piura	8,842	45,446
- Nuevo Chimbote	8,823	56,945
- Lambayeque	25,008	26,232
- Ica	27,841	20,147
- Tacna	<u>8,373</u>	<u>-</u>
	<u>78,887</u>	<u>148,770</u>
	<u>157,876</u>	<u>191,026</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 la Gerencia de la Compañía no ha considerado necesario efectuar una provisión por desvalorización de inventarios dado sus niveles de rotación.

## 11 INVERSIONES EN ASOCIADAS

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

<u>Entidad</u>	<u>Porcentaje en el capital</u>		<u>Valor en libros al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u> %	<u>2012</u> %	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Inversiones Real Once S.A.	28.57	20	9,342	2,711
Concesión de Estacionamientos				
Miraflores S.A. - CEMSA	49	49	2,890	1,215
Strip Centers del Perú S.A.	49	49	<u>28,712</u>	<u>5</u>
			<u>40,944</u>	<u>3,931</u>

El movimiento de las inversiones por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 y de 2012 ha sido el siguiente:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Saldo inicial	3,931	2,711
Adiciones	34,084	1,220
Valor patrimonial proporcional	1,228	-
Otros	<u>1,701</u>	<u>-</u>
	<u>40,944</u>	<u>3,931</u>

La participación del Grupo en los estados de resultados de las principales inversiones, están contabilizadas por el método de la participación. Los activos, pasivos y resultados de dichas empresas están compuestos de la siguiente manera:

<u>Nombre</u>	<u>Activos</u> S/.000	<u>Pasivos</u> S/.000	<u>Ingresos</u> S/.000	<u>Resultados</u> S/.000
Inversiones Real Once S.A.	24,805	7,666	5,242	1,694
Strip Center del Perú S.A.	88,994	25,295	3,654	1,518
	<u>113,799</u>	<u>32,961</u>	<u>8,896</u>	<u>3,212</u>

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

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

Concesión de Estacionamientos Miraflores S.A. corresponde a una inversión equivalente al 49% del capital social de esta empresa. CEMSA obtuvo la buena-pro para la construcción y operación de los estacionamientos subterráneos que se vienen construyendo desde mayo de 2013 en el Distrito de Miraflores.

## 12 INMUEBLE, MOBILIARIO Y EQUIPO

El movimiento del rubro inmueble, mobiliario y equipo y el de su correspondiente depreciación acumulada, por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012, es el que sigue:

	<u>Terrenos</u> S/.000	<u>Edificios y otras construcciones</u> S/.000	<u>Mobiliario y equipos</u> S/.000	<u>Obras en curso</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
<b>Año 2013</b>					
Valor neto en libros al 1 de enero de 2013	26,629	45,430	18,682	23,784	114,525
Adiciones	3,083	1,719	10,156	16,300	31,258
Transferencias	-	28,673	-	( 28,673)	-
Transferencias a inversiones inmobiliarias	( 777)	( 4,238)	-	-	( 5,015)
Baja activos costo	-	-	( 273)	-	( 273)
Baja activos depreciación	-	-	202	-	202
Cargo por depreciación	-	( 1,966)	( 4,266)	-	( 6,232)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	<u>28,935</u>	<u>69,618</u>	<u>24,501</u>	<u>11,411</u>	<u>134,465</u>
Costo o valuación	28,935	89,039	48,500	11,411	177,885
Depreciación acumulada	-	( 19,421)	( 23,999)	-	( 43,420)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	<u>28,935</u>	<u>69,618</u>	<u>24,501</u>	<u>11,411</u>	<u>134,465</u>

	<u>Terrenos</u> S/.000	<u>Edificios y otras construcciones</u> S/.000	<u>Mobiliario y equipos</u> S/.000	<u>Obras en curso</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
<b>Año 2012</b>					
Valor neto en libros al 1 de enero de 2012	26,629	42,612	16,963	19,276	105,480
Adiciones	-	318	5,992	8,998	15,308
Transferencias	-	4,490	-	( 4,490)	-
Baja activos costo	-	( 96)	( 916)	-	( 1,012)
Baja activos depreciación	-	37	903	-	940
Cargo por depreciación	-	( 1,931)	( 4,260)	-	( 6,191)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2012	<u>26,629</u>	<u>45,430</u>	<u>18,682</u>	<u>23,784</u>	<u>114,525</u>
Costo o valuación	26,629	62,885	38,617	23,784	151,915
Depreciación acumulada	-	( 17,455)	( 19,935)	-	( 37,390)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2012	<u>26,629</u>	<u>45,430</u>	<u>18,682</u>	<u>23,784</u>	<u>114,525</u>

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Terrenos	2,569	3,346
Construcciones y otras edificaciones	14,583	18,831
Mobiliario y equipos	5,660	5,432
Depreciación acumulada	( 1,524)	( 906)
Total	<u>21,288</u>	<u>26,703</u>

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Costos de venta (Nota 20)	4,671	5,078
Gastos de administración (Nota 22)	<u>1,561</u>	<u>1,113</u>
Total	<u>6,232</u>	<u>6,191</u>

El saldo de las obras en curso comprende principalmente:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Nueva Sede Corporativa	-	22,177
Remodelación locales arrendados	11,086	1,607
Otros proyectos	<u>325</u>	-
Total	<u>11,411</u>	<u>23,784</u>

A la culminación de las obras en curso su saldo se transferirá a la cuenta contable definitiva del activo correspondiente. La Gerencia estima que estas obras en proceso de construcción se culminarán durante 2014.

### 13 INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre, el saldo de este rubro comprende:

	<u>Terrenos</u> S/.000	<u>Centros Comerciales y otros</u> S/.000	<u>Totales</u> S/.000
<b>Año 2013</b>			
Saldo inicial al 1 de enero de 2013	87,857	14,092	101,949
Adiciones del año	-	216	216
Transferencia de activo fijo	777	4,238	5,015
Otros	-	( 251)	( 251)
Actualización del valor razonable	13,740	19,305	33,045
Transferencia a inversiones (Nota 11)	-	( 27,963)	( 27,963)
Saldo final al 31 de diciembre de 2013	<u>102,374</u>	<u>9,637</u>	<u>112,011</u>
<b>Año 2012</b>			
Saldo al 1 de enero de 2012	91,430	13,043	104,473
Adiciones del año	-	1,170	1,170
Transferencia de existencias	( 3,224)	-	( 3,224)
Otros	-	( 572)	( 572)
Reclasificaciones	( 451)	451	-
Actualización del valor razonable	102	-	102
Saldo final al 31 de diciembre de 2012	<u>87,857</u>	<u>14,092</u>	<u>101,949</u>

La cuenta terrenos corresponde a inmuebles adquiridos por la Compañía como reserva territorial, sobre los cuales a la fecha de los estados financieros no se tiene definido ningún desarrollo, ni producto, y en el corto plazo no serán vendidos ni desarrollados. Estos terrenos constituyen una reserva de 81 hectáreas y están ubicados en los distritos de La Molina, Chosica - Lurigancho, y Carabayllo en la provincia de Lima, en las provincias de Piura, Ica y Chimbote.

Los locales comerciales ubicados en el Centro Comercial Camino Real, distrito de San Isidro, con un área de 759 metros cuadrados y la nueva Sede Corporativa ubicada en el distrito de Magdalena del Mar, con un área de 1,208 metros cuadrados; constituyen inmuebles adquiridos y desarrollados por la Compañía para la generación de rentas.

### 14 ACTIVOS INTANGIBLES

El movimiento del rubro activos intangibles y el de su correspondiente amortización acumulada, al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, es el siguiente:

	<u>Derechos de llave</u> S/.000	<u>Licencias</u> S/.000	<u>Concesiones</u> S/.000	<u>Softwares y otros</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
<b>Año 2013</b>					
Valor neto en libros al 1 de enero de 2013	650	3,911	23,503	3,346	31,410
Adiciones	-	1,897	1,511	2,252	5,660
Cargo por amortización	( 104)	( 723)	( 2,277)	( 306)	( 3,411)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	<u>546</u>	<u>5,085</u>	<u>22,737</u>	<u>5,292</u>	<u>33,660</u>
Costo o valuación	1,911	6,591	50,133	7,304	65,939
Amortización acumulada	( 1,365)	( 1,506)	( 27,396)	( 2,012)	( 32,279)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	<u>546</u>	<u>5,085</u>	<u>22,737</u>	<u>5,292</u>	<u>33,660</u>

	<u>Derechos de llave</u> S/.000	<u>Licencias</u> S/.000	<u>Concesiones</u> S/.000	<u>Sofwares y otros</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
<b>Año 2012</b>					
Valor neto en libros al 1 de enero de 2012	754	2,586	24,236	3,017	30,593
Adiciones	-	1,784	1,483	542	3,809
Cargo por amortización	( 104)	( 459)	( 2,216)	( 213)	( 2,992)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2012	<u>650</u>	<u>3,911</u>	<u>23,503</u>	<u>3,346</u>	<u>31,410</u>
Costo o valuación	1,911	4,694	48,622	5,051	60,278
Amortización acumulada	( 1,261)	( 783)	( 25,119)	( 1,705)	( 28,868)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2012	<u>650</u>	<u>3,911</u>	<u>23,503</u>	<u>3,346</u>	<u>31,410</u>

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Costo de venta (Nota 20)	2,591	2,385
Gastos de administración (Nota 22)	819	607
	<u>3,410</u>	<u>2,992</u>

## 15 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Facturas por pagar - parte corriente	<u>124,494</u>	<u>70,952</u>
Facturas por pagar - parte no corriente	<u>16,245</u>	<u>29,341</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, las facturas por pagar se originan principalmente por la adquisición de terrenos, materiales, suministros y por servicios recibidos vinculados con el desarrollo de obras. Los terrenos son adquiridos regularmente a plazos, los mismos que no devengan intereses.

El valor en libros de las cuentas por pagar comerciales de vencimiento corriente es similar a su valor razonable.

## 16 ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES

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

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Saldo inicial	185,335	163,306
Anticipos recibidos en el año	294,042	205,587
Anticipos abonados a ingreso	( 300,316)	( 183,558)
Saldo final	<u>179,061</u>	<u>185,335</u>

## 17 OBLIGACIONES FINANCIERAS

El saldo de esta cuenta comprende:

	<u>Total</u>		<u>Corriente</u>		<u>No Corriente</u>	
	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Terceros (a)	156,048	204,387	41,436	95,454	114,612	108,933
Préstamos Bancarios (b)	118,142	83,146	34,542	19,214	83,600	63,932
Instrumentos financieros (c)	118,662	-	61,869	-	56,793	-
Arrendamientos financieros (d)	<u>27,363</u>	<u>20,210</u>	<u>4,619</u>	<u>6,558</u>	<u>22,744</u>	<u>13,652</u>
Total	<u>420,215</u>	<u>307,743</u>	<u>142,466</u>	<u>121,226</u>	<u>227,749</u>	<u>186,517</u>

a) Los préstamos por pagar a terceros, corresponden a varios préstamos financieros, recibidos durante el período. Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre enero 2013 y junio del 2018 y no tiene garantías específicas. Asimismo, devengan tasas de intereses para el 2013 de 11.72% anual (12.90% para el 2012).

b) Préstamos bancarios -

Los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2021 y presentan una tasa promedio de 6.58%. Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos.

c) Instrumentos financieros -

En febrero de 2013 la Compañía emitió bonos en el mercado local con la finalidad de reestructurar parte de sus obligaciones financieras y obtener capital de trabajo. Estos bonos vencen en el 2021 y generan intereses a una tasa promedio anual de 3.77%.

d) Arrendamiento financiero -

Durante el 2013, la Compañía mantiene arrendamientos financieros con entidades financieras locales. Dichos arrendamientos financieros generan intereses a tasa que fluctúan entre 6.42% y 12%. Los arrendamientos financieros están garantizados con los bienes adquiridos.

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Hasta 1 año	11,276	1,764
Mayor a 1 año y hasta 5 años	<u>22,743</u>	<u>18,634</u>
	34,019	20,398
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	( 6,655)	( 188)
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>27,364</u>	<u>20,210</u>

El valor razonable de las obligaciones financieras es el siguiente:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Menores a 1 año	9,670	1,667
Entre 1 y 5 años	<u>17,694</u>	<u>18,543</u>
	<u>27,364</u>	<u>20,210</u>

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Menores a 1 año	142,466	121,226
De 1-2 años	145,790	77,590
De 2-5 años	96,777	90,407
Más de 5 años	<u>35,182</u>	<u>18,520</u>
	<u>420,215</u>	<u>307,743</u>

El valor en libros de las obligaciones financieras, están denominados de la siguiente manera:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Total dólares	403,621	307,743
Total soles	<u>16,594</u>	<u>-</u>
	<u>420,215</u>	<u>307,743</u>

## 18 IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Impuestos diferidos activos		
Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses	( 2,044)	( 9,307)
Impuesto diferido activo que se recuperará dentro de 12 meses	<u>( 3,655)</u>	<u>( 869)</u>
Total Impuesto diferido activo	<u>( 5,699)</u>	<u>( 10,176)</u>
Impuestos diferidos pasivos		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	24,545	25,041
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	<u>2,807</u>	<u>5,705</u>
Total impuesto diferido pasivo	<u>27,352</u>	<u>30,746</u>
Impuesto diferido pasivo	<u>21,653</u>	<u>20,570</u>

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Al 1 de enero	20,570	23,708
Abonado al estado de resultados integrales	<u>1,083</u>	<u>( 3,138)</u>
Al 31 de diciembre	<u>21,653</u>	<u>20,570</u>

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

	<u>Ingresos Netos inmobiliarios</u> S/.000	<u>Amortización de concesiones</u> S/.000	<u>Ganancia de valor razonable</u> S/.000	<u>Otros</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
<b>Pasivo diferido</b>					
Al 1 de enero de 2012	8,106	1,560	10,442	13,502	33,610
Cargado a resultados	<u>3,258</u>	<u>68</u>	<u>1,944</u>	<u>( 8,134)</u>	<u>( 2,864)</u>
Al 31 de diciembre de 2012	11,364	1,628	12,386	5,368	30,746
Cargado a resultados	<u>( 6,603)</u>	<u>( 135)</u>	<u>4,162</u>	<u>( 818)</u>	<u>( 3,394)</u>
Al 31 de diciembre de 2013	<u>4,761</u>	<u>1,493</u>	<u>16,548</u>	<u>4,550</u>	<u>27,352</u>
	<u>Provisiones</u> S/.000	<u>Ingresos Financieros</u> S/.000	<u>Otros</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000	
<b>Activo diferido</b>					
Al 1 de enero de 2012	3,028	1,623	5,251	9,902	
Cargado a resultados	<u>1,070</u>	<u>3,104</u>	<u>( 3,900)</u>	<u>274</u>	
Al 31 de diciembre de 2012	4,098	4,727	1,351	10,176	
Cargado a resultados	<u>( 2,392)</u>	<u>( 1,633)</u>	<u>( 452)</u>	<u>( 4,477)</u>	
Al 31 de diciembre de 2013	<u>1,706</u>	<u>3,094</u>	<u>899</u>	<u>5,699</u>	

## 19 PATRIMONIO

### a) Capital -

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el capital social de la Compañía está representado por S/.171,254 mil acciones comunes y S/.119,634 mil acciones comunes, respectivamente, de S/.1.00 de valor nominal cada una, suscritas y pagadas.

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

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la estructura de participación accionaria en el capital social de la Compañía es como sigue:

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

### b) Reserva legal -

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

c) Resultados acumulados -

Los dividendos que se distribuyan a accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas, están afectos a la tasa del 4.1% por concepto de impuesto a la renta de cargo de estos accionistas; dicho impuesto es retenido y liquidado por la Compañía.

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

En Junta General de Accionistas de fecha de 18 de marzo de 2012 se acordó distribuir dividendos correspondientes a los resultados del ejercicio 2011 por S/.13.5 millones (S/0.11702386 por acción).

**20 COSTO DE VENTA**

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Inventario inicial de inmuebles terminados	44,609	166,124
Inventario inicial de proyectos en curso	191,026	107,207
Consumo de materias primas e insumos	63,915	12,840
Mano de obra directa (Nota 23)	33,963	31,617
Servicio prestado por terceros	207,069	149,189
Depreciación (Nota 12)	4,671	5,078
Amortización (Nota 14)	2,591	2,385
Costo financiero	43,127	27,249
Cargas diversas de gestión y provisiones	2,053	974
Otros costos de producción	26,269	21,864
Inventario final de proyectos en curso	( 157,876)	( 191,026)
Inventario final de inmuebles terminados	( 78,006)	( 44,609)
Total	<u>383,411</u>	<u>288,892</u>

**21 GASTOS DE VENTA**

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Marketing y publicidad	13,534	11,837
Otros servicios de terceros	2,773	2,048
Cargas diversas de gestión y provisiones	672	628
Cargas de personal (Nota 23)	<u>10,931</u>	<u>7,614</u>
Total	<u>27,910</u>	<u>22,127</u>

## 22 GASTO DE ADMINISTRATIVOS

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Cargas de personal (Nota 23)	39,952	32,240
Alquileres	1,398	2,429
Honorarios	6,383	6,304
Mantenimiento	371	330
Otros servicios de terceros	4,752	3,456
Gastos bancarios	3,928	3,417
Cargas diversas de gestión y provisiones	5,334	6,233
Depreciación (Nota 12)	1,561	1,113
Amortización (Nota 14)	819	607
Total	<u>64,498</u>	<u>56,129</u>

## 23 CARGAS DE PERSONAL

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

	<u>Costo de venta y de renta y servicios prestados</u> Nota 20		<u>Gasto de venta</u> Nota 21		<u>Gastos de administración</u> Nota 22	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000
Sueldos	20,061	17,053	6,378	4,443	18,692	16,124
Gratificaciones	3,692	3,534	1,342	1,074	4,040	3,260
Seguridad y provisión social	2,106	2,622	662	539	2,359	2,165
Compensación por tiempo de servicios	1,967	1,808	620	434	2,084	1,781
Vacaciones	1,857	1,654	631	428	1,895	1,614
Participación de los trabajadores	2,491	2,921	318	372	905	1,061
Otras cargas de personal	1,789	2,025	980	324	9,977	6,235
	<u>33,963</u>	<u>31,617</u>	<u>10,931</u>	<u>7,614</u>	<u>39,952</u>	<u>32,240</u>
Número de trabajadores	<u>2,591</u>	<u>2,451</u>	<u>171</u>	<u>147</u>	<u>381</u>	<u>395</u>

El incremento de estos gastos se debe al incremento de las operaciones, nuevos proyectos inmobiliarios, nuevas operaciones de estacionamientos, etc.

## 24 GASTOS FINANCIEROS

A continuación se presenta la composición de los gastos financieros:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Intereses devengados	47,803	62,144
Menos: Intereses capitalizados sobre activos calificables	( 37,819)	( 51,292)
	<u>9,984</u>	<u>10,852</u>

25 GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA

- a) De acuerdo con la legislación vigente cada Compañía está sujeta en forma individual a los impuestos que le sean aplicables.
- b) La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a la renta de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros de cada subsidiaria, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente.

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Impuesto corriente	20,275	27,001
Impuesto diferido (Nota 18)	<u>1,083</u>	( <u>3,138</u> )
Total	<u>21,358</u>	<u>23,863</u>

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>67,695</u>	<u>67,244</u>
Impuesto calculado aplicado tasa teórica	20,308	20,173
Efecto del impuesto por:		
Gastos no deducibles neto	<u>1,050</u>	<u>3,690</u>
Total	<u>21,358</u>	<u>23,863</u>

- d) La Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el cálculo del impuesto a la renta determinado por la Compañía en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2009 al 2012 están abiertos a fiscalización. Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, moras, recargos e intereses, si se produjeran, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de estas posibles revisiones.
- e) De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a la renta y del impuesto general a las ventas, debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes vinculadas y/o paraísos fiscales, para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente.

- f) Impuesto Temporal a los Activos Netos -

Grava a los generadores de rentas de tercera categoría sujetos al régimen general del Impuesto a la Renta. La tasa del impuesto es de 0.5% aplicable al monto de los activos netos que excedan S/.1 millón.

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

## **26 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS**

### **26.1 Obligaciones contingentes -**

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

### **26.2 Compromisos -**

Al 31 de diciembre de 2013 el Grupo mantiene vigente cartas fianza por S/.49.3 millones. No mantiene pólizas de caución ni "stand by" que garanticen contratos suscritos con terceros.

### **26.3 Garantías -**

Al 31 de diciembre de 2013 el Grupo no mantiene avales vigentes en entidades financieras.

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

No existen eventos posteriores a la fecha del balance.

## **28 CUENTAS DE ORDEN**

Las cuentas de orden corresponden a cuentas de control de las letras originadas por la división Vivienda por la venta de unidades de habilitación urbana (lotes) aceptados por los clientes por el financiamiento del precio de venta de los lotes de terrenos en la fecha de suscripción del contrato de venta de bien futuro; antes de que las Compañías hayan completado las obras de habilitación de los terrenos. En la fecha de suscripción de los contratos de venta de bien futuro, las letras de cambio se reconocen en cuentas de orden. Los pagos que efectúan los clientes al vencimiento de sus letras, durante el período de habilitación de sus terrenos y antes de su entrega física, se reconocen como anticipos recibidos de clientes en el estado consolidado 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 muestran en cuentas de orden no representan financieramente derechos exigibles de cobro.