LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014

Gaveglio 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 6565
www.pwc.com/pe

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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 - 48

S/ = Sol peruano
US$ = Dólar estadounidense

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

24 de febrero de 2016

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **Los Portales S.A. y subsidiarias** que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 y los 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 consolidados

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

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros sobre la base de nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes.

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

Gaveglio Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada es una firma miembro de la red global de PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL). Cada una de las firmas es una entidad legal separada e independiente que no actúa en nombre de PwCIL ni de cualquier otra firma miembro de la red.
Inscrita en la Partida No. 11028527, Registro de Personas Jurídicas de Lima y Callao

pwc

24 de febrero de 2016
Los Portales S.A.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Los Portales S.A. y subsidiarias** al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

GALLEGOS ARIAS Y ASOCIADOS

Refrendado por

Mejía Montero
----------(socia)
Patricia Mejía M.
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula No.01-23990a

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA

	Nota	Al 31 de diciembre de 2015 S/000	2014 S/000
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	162,621	64,408
Cuentas por cobrar comerciales	4	134,383	93,628
Cuentas por cobrar a relacionadas	25-a)	444	435
Otras cuentas por cobrar	4	33,758	15,011
Inventarios	5	576,410	526,145
Gastos pagados por anticipado		10,037	7,091
Total activo corriente		917,653	706,718
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales	4	278,715	163,354
Inversiones en asociadas	6	15,781	56,143
Propiedades y equipo	7	150,011	141,970
Propiedades de inversión	8	189,372	150,703
Activos intangibles	9	45,184	41,123
Total activo no corriente		679,063	553,293
Total activo		1,596,716	1,260,011

	Nota	Al 31 de diciembre de 2015 S/000	2014 S/000
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	10	200,123	201,941
Cuentas por pagar comerciales	11	268,632	198,460
Cuentas por pagar a relacionadas	25-a)	10	6,193
Otras cuentas por pagar	12	173,492	172,489
Provisiones		2,476	2,220
Total pasivo corriente		644,733	581,303
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	10	480,246	308,802
Cuentas por pagar comerciales	11	57,205	14,491
Otras cuentas por pagar	12	13,115	10,920
Impuesto a la renta diferido pasivo	13	27,757	15,025
Total pasivo no corriente		578,323	349,238
Total pasivo		1,223,056	930,541
Patrimonio			
Capital	14	171,254	171,254
Reserva legal		26,565	21,243
Otras reservas		3,461	889
Resultados acumulados		172,380	136,084
Total patrimonio		373,660	329,470
Total pasivo y patrimonio		1,596,716	1,260,011

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 48 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 2015 S/000	2014 S/000
Ingresos por ventas de inmuebles		576,731	498,737
Ingresos por rentas y servicios prestados		135,496	126,387
Ingresos financieros		56,649	42,722
Total ingresos	2	768,876	667,846
Costo de venta de inmuebles		(421,293)	(367,365)
Costos de rentas y servicios prestados		(94,397)	(87,091)
Total costo de venta	2/15	(515,690)	(454,456)
Utilidad bruta		253,186	213,390
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	31,319	9,336
Gastos de ventas	16	(46,693)	(37,924)
Gastos de administración	17	(79,976)	(73,301)
Otros ingresos		15,104	19,380
Otros gastos		(12,453)	(13,106)
Utilidad de operación		160,487	117,775
Participación en los resultados de asociadas	6	4,085	(3,084)
Ganancia por venta de asociada	6	7,303	-
Gastos financieros	19	(12,538)	(10,645)
Diferencia en cambio, neta	23.1 a)	(71,253)	(34,623)
Utilidad antes de impuesto a la renta		88,084	69,423
Impuesto a la renta	20	(25,923)	(22,942)
Utilidad del año		62,161	46,481
Otros resultados integrales:			
Ajuste por traducción de moneda extranjera		2,572	889
Total otros resultados integrales		2,572	889
Total resultados integrales		64,733	47,370
Utilidad básica por acción común	21	0.36	0.27

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 48 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 2015 Y DE 2014

	Capital	Reserva legal	Otras reservas	Resultados acumulados	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Saldos al 1 de enero de 2014	171,254	16,445	-	94,401	282,100
Utilidad del año	-	-	-	46,481	46,481
Total otros resultados integrales	-	-	889	-	889
Total resultados integrales	-	-	889	46,481	47,370
Transferencia a reserva legal	-	4,798	-	(4,798)	-
Saldos al 31 de Diciembre de 2014	171,254	21,243	889	136,084	329,470
Saldos al 1 de enero de 2015	171,254	21,243	889	136,084	329,470
Utilidad del año	-	-	-	62,161	62,161
Otros resultados integrales	-	-	2,572	-	2,572
Total resultados integrales	-	-	2,572	62,161	64,733
Transferencia a reserva legal	-	5,322	-	(5,322)	-
Dividendos declarados	-	-	-	(18,600)	(18,600)
Otros	-	-	-	(1,943)	(1,943)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	171,254	26,565	3,461	172,380	373,660

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 48 forman parte de los estados financieros consolidados.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	Por el año terminado el 31 de Diciembre de 2015 S/000	2014 S/000
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACION			
Utilidad del año		62,161	46,481
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	7	14,262	8,788
Amortización	9	5,015	4,188
Impuesto a la renta diferido	13	12,732	(6,628)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(31,319)	(9,336)
Diferencia en cambio		68,606	(3,271)
Intereses por pagar		19,382	-
Participación en los resultados de inversiones en asociadas	6	(4,085)	3,084
Ganancia neta venta de acciones en asociadas	6	(7,303)	-
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		(160,735)	(44,007)
Existencias		(60,230)	(74,822)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		107,734	61,450
Efectivo neto proveniente de (aplicado a) las actividades de operación		26,220	(14,073)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION			
Compra de activos intangibles		(9,229)	(8,210)
Compra de propiedades y equipo		(20,205)	(20,103)
Compra de propiedades de inversión		(3,308)	(14,103)
Venta de inversiones inmobiliarias		-	7,106
Incremento de inversiones en asociadas		(17,479)	(18,283)
Venta de inversión en asociada		64,000	-
Efectivo neto proveniente de (aplicado a) las actividades de inversión		13,779	(53,593)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de obligaciones financieras		370,373	313,247
Pago de obligaciones financieras		(293,559)	(234,602)
Dividendos pagados		(18,600)	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento		58,214	78,645
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		98,213	10,979
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		64,408	53,429
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año		162,621	64,408
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:			
Compra de activos fijos a través de contratos de arrendamiento financiero		4,822	1,595
Transferencias de inventarios a inversiones inmobiliarias		4,074	20,094
Transferencias de Propiedades y equipo a intangibles		-	3,648

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 48 forman parte de los estados financieros consolidados.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014

1 INFORMACION GENERAL

Los Portales S.A. (en adelante la Compañía) y sus subsidiarias (conjuntamente denominado Grupo Los Portales o El Grupo, ver nota 26) se dedica principalmente al negocio de proyectos de habilitación urbana de terrenos y de construcción de viviendas multifamiliares. Además, desarrolla actividades de inversión y operación de servicios hoteleros en Perú. El Grupo complementa sus negocios con actividades de inversión, desarrollo y operación de playas de estacionamiento.

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

Las acciones de la Compañía están registrados en la Bolsa de Valores de Lima, bajo el nemónico de "PORTAC 1", no obstante no han tenido negociación durante el 2015 y el 2014.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el día 22 de febrero de 2016 y serán presentados al Directorio y a la Junta General de Accionistas para su aprobación final.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el día 23 de febrero de 2015 y fueron aprobados por el Directorio y a la Junta General de Accionistas para su aprobación final el 24 de marzo de 2015.

2 INFORMACION POR SEGMENTOS

El Comité Ejecutivo del Grupo evalúa el desempeño financiero de los negocios desde una perspectiva de actividades relacionadas con los diversos productos o servicios prestados. Es así que se han definido 4 segmentos reportables:

a) Unidad de Vivienda (Inmobiliario) -

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

b) Unidad de Estacionamientos -

El Grupo administra estacionamientos y otros servicios relacionados a través de locales propios y de terceros bajo acuerdos de gestión o concesión. Actividades complementarias desarrolladas en la unidad de estacionamientos incluyen el servicio de "valet parking", la publicidad en el interior de locales y el servicio de lavado de autos, entre otros. Al 31 diciembre de 2015, el Grupo opera 222 playas de estacionamiento a nivel nacional (208 en 2014).

c) Unidad de Hoteles -

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

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo administra 6 hoteles con un total de 326 habitaciones. La unidad de hoteles incluye al equipo de "Telemarketing" el cual administra los servicios de "Call Center" y de "Televentas" como soporte al desarrollo de las otras unidades de negocio del Grupo.

d) Unidad de Rentas -

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

La información de segmentos por el año terminado el 31 de diciembre, se presenta a continuación:

	Inmobiliario S/000	Estacio-namientos S/000	Hoteles S/000	Rentas S/000	Total S/000
Año 2015					
Ingresos por venta de inmuebles y servicios	576,731	79,118	54,190	2,188	712,227
Ingresos financieros	56,649	-	-	-	56,649
Costo de venta y de servicios	(421,293)	(57,023)	(36,050)	(1,324)	(515,690)
Utilidad bruta de segmentos	212,087	22,095	18,140	864	253,186
Activos corrientes	813,647	19,450	17,061	67,495	917,653
Activos no corrientes	512,319	61,666	75,121	29,957	679,063
Total activos de segmentos	1,325,966	81,116	92,182	97,452	1,596,716
Obligaciones financieras corrientes	184,746	6,390	4,187	4,800	200,123
Otros pasivos corrientes	409,122	22,745	10,422	2,321	444,610
Obligaciones financieras no corrientes	415,091	21,663	16,721	26,771	480,246
Otros pasivos no corrientes	96,516	1,003	87	471	98,077
Total pasivos de segmentos	1,105,475	51,801	31,417	34,363	1,223,056
Año 2014					
Ingresos por venta de inmuebles y servicios	498,737	74,433	50,049	1,905	625,124
Ingresos financieros	42,722	-	-	-	42,722
Costo de venta y de servicios	(367,479)	(52,699)	(32,945)	(1,333)	(454,456)
Utilidad bruta de segmentos	173,980	21,734	17,104	572	213,390
Activos corrientes	679,073	13,649	13,996	-	706,718
Activos no corrientes	347,237	57,163	77,261	71,632	553,293
Total activos de segmentos	1,026,310	70,812	91,257	71,632	1,260,011
Obligaciones financieras corrientes	191,129	5,581	3,051	2,180	201,941
Otros pasivos corrientes	353,060	16,048	9,050	1,204	379,362
Obligaciones financieras no corrientes	254,007	24,532	14,884	15,379	308,802
Otros pasivos no corrientes	38,976	902	87	471	40,436
Total pasivos de segmentos	837,172	47,063	27,072	19,234	930,541

3 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

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

	2015 S/000	2014 S/000
Caja y fondos fijos	555	626
Depósitos a plazo	60,475	-
Cuentas corrientes	101,591	63,782
Total efectivo y equivalente de efectivo	162,621	64,408

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

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2015 incluye un saldo de S/65.0 millones (S/46.6 millones en el 2014) sujeto a diversos acuerdos contractuales por operaciones del Grupo que a la fecha no es de libre disposición o que debe ser mantenido por el Grupo como parte de los acuerdos con terceros.

4 CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar comprenden:

	2015			2014		
	Corriente S/000	No corriente S/000	Total S/000	Corriente S/000	No corriente S/000	Total S/000
Facturas por cobrar	18,268	-	18,268	15,035	-	15,035
Letras por cobrar	117,138	278,715	395,853	79,374	163,354	242,728
Provisión por deterioro	(1,023)	-	(1,023)	(781)	-	(781)
Cuentas por cobrar comerciales (a)	134,383	278,715	413,098	93,628	163,354	256,982
Partes relacionadas (nota 25-a)	444	-	444	435	-	435
Otras cuentas por cobrar (b)	33,758	-	33,758	15,011	-	15,011
Total cuentas por cobrar	168,585	278,715	447,300	109,074	163,354	272,428

a) Cuentas por cobrar comerciales -

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

Las letras por cobrar corresponden a ventas financiadas a los clientes de la actividad inmobiliaria. Las ventas inmobiliarias se financian hasta en 72 meses desde la fecha de suscripción del contrato de venta generándose una tasa efectiva anual de rendimiento al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 a tasas de mercado para este tipo de transacciones. La Compañía mantiene la reserva de dominio de los inmuebles como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos.

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

b) Otras cuentas por cobrar -

El saldo de las otras cuentas por cobrar surge de transacciones que mayormente no corresponden a operaciones en el curso regular de las actividades del Grupo. Son de vencimiento corriente, no devengan intereses y normalmente no tienen garantías o colaterales.

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

	2015 S/000	2014 S/000
Fondos reembolsables	9,310	4,754
Tributos por cobrar	8,595	1,041
Reclamaciones a terceros	7,821	3,804
Venta de acciones Strip Centers del Perú S.A.	3,000	-
Depósitos en garantía	2,406	2,337
Anticipos otorgados a proveedores	1,619	1,916
Otros	1,007	1,159
Total	33,758	15,011

5 INVENTARIOS

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

	2015 S/000	2014 S/000
Terrenos en reserva (a)	61,592	79,946
Proyectos en desarrollo (b)	301,635	334,554
Inmuebles terminados (c)	206,144	105,033
Suministros	7,039	6,612
Total	576,410	526,145

a) Terrenos en reserva -

Al 31 de diciembre de 2015, los terrenos comprenden propiedades con una extensión de 175.6 hectáreas (93.9 hectáreas en el 2014) ubicadas en las provincias de Lima, Ica, Chiclayo y Ancash. Estos terrenos han sido adquiridos por el Grupo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios que se iniciarán en el curso corriente de sus operaciones.

El movimiento de los terrenos en reserva durante el año, es el siguiente:

	2015 S/000	2014 S/000
Saldo inicial del año	79,946	228,640
Compras	120,060	124,389
Transferencias a propiedades de inversión	(26,608)	(23,391)
Transferencias desde propiedades de inversión	9,974	-
Inicio de proyectos	(120,902)	(249,692)
Otros	(878)	-
Saldo final del año	61,592	79,946

b) Proyectos en desarrollo -

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

	2015 S/000	2014 S/000
Saldo inicial del año	334,554	157,791
Transferencias desde propiedades de inversión	12,560	3,297
Transferencias desde terrenos en reserva	120,902	249,721
Costos de habilitación y construcción	356,630	331,962
Inmuebles terminados	(524,379)	(408,217)
Otros	1,368	-
Saldo final del año	301,635	334,554

Al 31 de diciembre, los proyectos en desarrollo comprenden:

	2015 S/000	2014 S/000
Lima		
- Zona Este	26,458	21,901
- Zona Norte	32,196	52,822
- Zona Centro	49,498	47,325
- Zona Sur	38,764	69,522
	146,916	191,570
Provincia		
- Piura	31,469	44,201
- Nuevo Chimbote	798	5,072
- Lambayeque	15,937	20,623
- Ica	56,903	48,608
- Tacna	4,481	3,883
- Huancayo	8,430	16,166
- Trujillo	26,925	-
- Otros	164	152
	145,107	138,705
Exterior		
- Texas, U.S.	9,612	4,279
	301,635	334,554

El saldo de proyectos en desarrollo al 31 de diciembre, incluye intereses capitalizados por S/25.9 millones (S/17.8 millones al 31 de diciembre de 2014). El movimiento de capitalización de los intereses en el año es como sigue:

	2015 S/000	2014 S/000
Saldo inicial	17,780	18,315
Adiciones (Nota 19)	43,314	33,915
Deducciones en el costo de ventas	(35,101)	(34,450)
Saldo final	25,993	17,780

c) Inmuebles terminados -

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

	2015 S/000	2014 S/000
Lima	104,518	79,930
Provincias	101,626	25,103
	206,144	105,033

Al 31 de diciembre 2015 y de 2014, la Gerencia de la Compañía no ha considerado necesario efectuar una provisión por desvalorización de inventarios dado sus niveles de rotación.

6 INVERSIONES EN ASOCIADAS

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

Entidad	Porcentaje de participación		Valor en libros	
	2015 %	2014 %	2015 S/000	2014 S/000
Inversiones Real Once S.A.(a)	28.57	28.57	5,983	8,275
CEMSA (b)	49.00	49.00	9,798	4,082
Strip Centers del Perú S.A.(c)	-	49.00	-	43,786
			15,781	56,143

a) Inversiones Real Once -

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

b) Concesión de Estacionamientos Miraflores S.A. (CEMSA) -

CEMSA obtuvo la buena-pro para la construcción y operación de los estacionamientos subterráneos desde mayo de 2013 en el Distrito de Miraflores.

c) Strip Centers del Perú S.A. -

En el primer trimestre del año 2013, Los Portales S.A. transfirió a favor de Strip Centers del Perú S.A. el centro comercial In Outlet; como contraprestación de dicha transferencia recibió acciones manteniendo los mismos porcentajes de participación. Con fecha 31 de diciembre 2015, la Compañía transfirió su participación en Strip Centers del Perú S.A. a Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C., empresa vinculada al grupo Parque Arauco. Dicha venta se realizó acorde con el lineamiento estratégico establecido por el Grupo. El valor de venta de la participación total del Grupo fue de S/67 millones, generando una ganancia de S/ 7.3 millones que se muestra en el estado consolidado de resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía mantiene pendiente un derecho de cobro de S/. 3 millones presentado en el rubro de Otras cuentas por cobrar.

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

	Inversiones Real Once S.A.		CEMSA	
	2015	2014	2015	2014
	S/000	S/000	S/000	S/000
Posición financiera				
Activos corrientes	2,234	2,341	12,765	2,946
Activos no corrientes	27,205	27,451	10,761	6,379
Pasivos corrientes	1,803	1,732	3,571	995
Pasivos no corrientes	6,996	6,505	-	-
Activos neto	20,640	21,555	19,955	8,330
Reconciliación al valor de inversión:				
Saldo inicial	21,555	18,988	8,330	5,753
Capital adicional	-	-	11,605	2,593
Ganancia / (pérdida) del periodo	385	3,867	60	(16)
Dividendos pagados	(1,000)	(1,300)	-	-
Saldo final	20,940	21,555	19,995	8,330
Participación del Grupo (%)	28.57	28.57	49.00	49.00
Participación del Grupo (S/)	5,983	6,158	9,798	4,082
Valor de la Participación	5,983	6,158	9,798	4,082
Ajustes	-	2,117	-	-
Valor contable de la participación	5,983	8,275	9,798	4,082
Resultados				
Ingresos	4,611	384	-	-
Utilidad del año	385	3,867	60	(16)
Total de resultados integrales	385	3,867	60	(16)

El movimiento de las inversiones en asociadas por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y de 2014 ha sido el siguiente:

	2015	2014
	S/000	S/000
Saldo inicial	56,143	40,944
Adiciones	17,479	18,654
Valor patrimonial proporcional	4,085	(3,084)
Venta acciones Strip Centers del Perú S.A	(59,697)	-
Dividendos recibidos	(286)	(371)
Ajuste	(1,943)	-
	15,781	56,143

7 PROPIEDADES Y EQUIPOS

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

	Terrenos S/000	Edificios y otras construcciones S/000	Mobiliario y equipos S/000	Obras en curso S/000	Total S/000
Año 2015					
Saldo inicial	28,935	81,088	30,870	1,077	141,970
Adiciones	-	7,092	9,364	8,571	25,027
Transferencias	-	8,076	1,538	(9,614)	-
Baja de activos - costo	-	(2,401)	(1,189)	-	(3,590)
Baja de activos - depreciación	-	192	674	-	866
Depreciación	-	(7,764)	(6,498)	-	(14,262)
Saldo final	28,935	86,283	34,759	34	150,011
Costo	28,935	116,695	68,620	34	214,284
Depreciación acumulada	-	(30,412)	(33,861)	-	(64,273)
Valor neto	28,935	86,283	34,759	34	150,011
Año 2014					
Saldo inicial	28,935	69,617	24,501	11,412	134,465
Adiciones	-	776	11,553	9,207	21,536
Transferencias	-	16,102	-	(16,102)	-
Transferencias a intangibles	-	-	-	(3,648)	(3,648)
Ajuste al costo	-	-	-	208	208
Baja de activos - costo	-	(1,989)	(1,145)	-	(3,134)
Baja de activos - depreciación	-	300	919	-	1,219
Depreciación	-	(3,719)	(4,957)	-	(8,676)
Saldo final	28,935	81,087	30,871	1,077	141,970
Costo	28,935	103,928	58,907	1,077	192,847
Depreciación acumulada	-	(22,841)	(28,036)	-	(50,877)
Valor neto	28,935	81,087	30,871	1,077	141,970

a) Métodos de depreciación y vidas útiles -

Los terrenos ni las obras en curso se deprecian. La depreciación de los otros activos se calcula por el método de línea recta para asignar su costo menos su valor residual durante el estimado de su vida útil, como sigue:

	Años
Mobiliario y equipos	4 a 20
Edificios y otras construcciones	10 a 35

b) Obras en curso -

El saldo de las obras en curso comprende principalmente:

	2015 S/000	2014 S/000
Remodelación locales arrendados	-	230
Otros proyectos	34	847
Total	34	1,077

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

c) Activos adquiridos bajo la modalidad de arrendamientos financieros -

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, el saldo en libros de los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero comprende:

	2015 S/000	2014 S/000
Terrenos	2,569	2,569
Construcciones y otras edificaciones	15,583	14,583
Mobiliario y equipos	18,704	12,252
Depreciación acumulada	(6,332)	(3,285)
Total	30,524	26,119

d) Distribución del gasto por depreciación -

El gasto por depreciación por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y de 2014 se ha distribuido en el estado consolidado de resultados integrales como sigue:

	2015 S/000	2014 S/000
Costo de ventas (Nota 15)	7,189	5,981
Gastos de ventas (Nota 16)	3,718	-
Gastos de administración (Nota 17)	3,355	2,695
Total	14,262	8,676

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

8 PROPIEDADES DE INVERSION

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

	Terrenos S/000	Centros comerciales y otros S/000	Totales S/000
Año 2015			
Saldo inicial	144,026	6,677	150,703
Adiciones	3,308	-	3,308
Transferencia a inventarios (terrenos en reserva y proyectos en desarrollo)	(22,534)	-	(22,534)
Transferencia de inventarios (terrenos en reserva)	26,608	-	26,608
Cambios en el valor razonable	28,008	3,311	31,319
Otros	-	(32)	(32)
Saldo final	179,416	9,956	189,372
Año 2014			
Saldo inicial	101,597	10,414	112,011
Adiciones del año	14,103	-	14,103
Transferencia a inventarios (terrenos en reserva)	(3,297)	-	(3,297)
Transferencia de inventarios (terrenos en reserva)	23,391	-	23,391
Baja por ventas	-	(4,729)	(4,729)
Cambios en el valor razonable	8,232	1,104	9,336
Otros	-	(112)	(112)
Saldo final	144,026	6,677	150,703

a) Terrenos -

El rubro terrenos corresponde a inmuebles adquiridos por el Grupo como reserva territorial sobre los cuales a la fecha de los estados financieros no se tiene definido la fecha de inicio de un proyecto ni producto y en el corto plazo no serán vendidos ni desarrollados. Al 31 de diciembre de 2015, estos terrenos constituyen una reserva de 141.3 hectáreas (129.2 en el 2014) 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.

b) Centros comerciales y otros -

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

c) Transferencias -

Las transferencias a inventarios en el periodo 2015 se realizaron debido a que el Grupo tiene previsto el inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios en el corto plazo. Asimismo, las transferencias de inventarios a propiedad de inversión durante el año 2015 se realizaron debido a que la Gerencia decidió posponer el desarrollo de proyectos en el corto plazo.

d) Valor razonable -

El valor razonable se determina sobre la base de los precios de mercados activos, ajustados cuando es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de cada activo específico. Si esta información no estuviera disponible, el Grupo usa métodos de valuación alternativos, como por ejemplo el uso de precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de efectivo.

Las valuaciones se efectúan a la fecha del estado consolidado de situación financiera por peritos tasadores quienes cuentan con las acreditaciones correspondientes y que tienen experiencia reciente en el lugar y en la categoría de los inmuebles materia de la valuación. Los inmuebles que se vuelven a desarrollar para continuar con su uso como propiedades de inversión o aquellos inmuebles para los que el mercado se ha tornado menos activo se mantienen valorizados a su valor razonable. El valor razonable para propiedades de inversión en proceso de construcción se aplica sólo si considera que es posible medir su valor razonable de manera confiable.

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

9 ACTIVOS INTANGIBLES

El movimiento de los intangibles y el de su correspondiente amortización acumulada al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, es el siguiente:

	Derechos de llave S/000	Licencias S/000	Concesiones S/000	Programas de cómputo y otros S/000	Total S/000
Año 2015					
Saldo inicial	543	5,859	21,143	13,578	41,123
Adiciones	-	336	296	8,597	9,229
Transferencias	-	2,441	381	(2,822)	-
Bajas – costo	-	-	(467)	-	(467)
Bajas – amortización	-	-	314	-	314
Amortización	(133)	(1,181)	(2,672)	(1,029)	(5,015)
Saldo final	410	7,455	18,995	18,324	45,184
Costo	2,024	11,124	51,431	21,773	86,352
Amortización acumulada	(1,614)	(3,669)	(32,436)	(3,449)	(41,168)
Valor neto	410	7,455	18,995	18,324	45,184

	Derechos de llave S/000	Licencias S/000	Concesiones S/000	Programas de cómputo y otros S/000	Total S/000
Año 2014					
Saldo inicial	546	5,085	22,737	5,292	33,660
Adiciones	113	1,756	1,295	5,046	8,210
Transferencias del activo fijo	-	-	-	3,648	3,648
Ajuste costo	-	-	(207)	-	(207)
Amortización	(116)	(982)	(2,682)	(408)	(4,188)
Saldo final	543	5,859	21,143	13,578	41,123
Costo	2,024	8,347	51,221	15,998	77,590
Amortización acumulada	(1,481)	(2,488)	(30,078)	(2,420)	(36,467)
Valor neto	543	5,859	21,143	13,578	41,123

a) Concesiones:

Los principales contratos de concesión se describen a continuación:

Playa de Estacionamiento Boulevard Dionisio Derteano.-

Suscrito el 9 de enero de 1998 con la Municipalidad de San Isidro para la ejecución del proyecto denominado "Remodelación Boulevard Dionisio Derteano", desarrollado en un terreno de uso público de aproximadamente 8,779 m2 ubicado en el distrito de San Isidro, que comprendió la superficie, el suelo y el subsuelo de la Calle Dionisio Derteano. El monto total de la inversión fue de US$5 millones y se construyó estacionamientos para 490 vehículos. El plazo de la concesión de treinta años, vence el 9 de enero de 2028 y es renovable de mutuo acuerdo.

Playa de Estacionamiento Parque Avelino Cáceres.-

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

Playa de Estacionamiento Ovalo Gutiérrez.-

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

b) Métodos de amortización y vidas útiles -

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

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

c) Distribución del gasto por amortización -

El gasto de amortización al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, se ha distribuido en el estado consolidado de resultados integrales como sigue:

	2015 S/000	2014 S/000
Costo de ventas (Nota 15)	3,053	3,087
Gastos de administración (Nota 17)	1,962	1,101
	5,015	4,188

10 OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

	Total		Corriente		No Corriente	
	2015 S/000	2014 S/000	2015 S/000	2014 S/000	2015 S/000	2014 S/000
Terceros (a)	248,319	211,001	42,163	30,289	206,156	180,712
Préstamos bancarios (b)	194,969	146,385	48,087	92,422	146,882	53,963
Bonos (c)	206,373	124,978	101,309	73,587	105,064	51,391
Arrendamientos (d)	30,708	28,379	8,564	5,643	22,144	22,736
Total	680,369	510,743	200,123	201,941	480,246	308,802

a) Préstamos de terceros -

Los préstamos de terceros corresponden a fondos recibidos de personas naturales y jurídicas (fondos de inversión). Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre enero 2016 y diciembre 2018 y no tiene garantías específicas. Asimismo, devengan tasas de intereses promedio para el 2015 de 10.40% anual (10.36% para el 2014).

b) Préstamos bancarios -

Los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2021 y presentan una tasa promedio de 7.68%. Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos (nota 22.2).

c) Bonos -

En diciembre de 2015 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 7.72%. Los bonos requieren compromisos y obligaciones del emisor que al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 que han sido cumplidos.

d) Arrendamientos -

Durante el 2015, la Compañía mantiene arrendamientos financieros con entidades financieras locales. Dichos arrendamientos financieros generan intereses a tasas que fluctúan entre 1.21% y 8.25%. Los arrendamientos financieros están garantizados con los bienes adquiridos.

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	2015 S/000	2014 S/000
Hasta 1 año	13,723	9,371
Mayor a 1 año y hasta 5 años	22,144	24,517
	35,867	33,888
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	(5,159)	(5,509)
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	30,708	28,379

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

	2015 S/000	2014 S/000
Menores a 1 año	8,564	5,643
Entre 1 y 5 años	22,144	22,736
	30,708	28,379

La composición de la deuda financiera al 31 diciembre de 2015 y de 2014 es la siguiente:

	2015 S/000	2014 S/000
Menores a 1 año	200,123	201,941
De 1-2 años	380,481	241,819
De 2-5 años	99,765	59,188
Más de 5 años	-	7,795
	680,369	510,743

11 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, las facturas por pagar se originan principalmente por la adquisición de terrenos, materiales, suministros y por servicios recibidos vinculados con el desarrollo de obras. Los terrenos son adquiridos regularmente a plazos de hasta 6 años y vencen en el 2019, 2020 y 2021, los mismos que no devengan intereses.

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

12 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, el sado de esta cuenta comprende:

	2015 S/000	2014 S/000
Anticipos de clientes (a)	141,940	129,856
Tributos y contribuciones sociales	5,113	14,361
Remuneraciones y participaciones por pagar	17,708	20,609
Obligaciones por proyecto Costanera (b)	13,115	10,920
Resoluciones de contratos y depósitos en garantía	3,025	2,582
Otros	5,706	5,081
Total	186,607	183,409
Facturas por pagar - parte corriente	173,492	172,489
Facturas por pagar - parte no corriente	13,115	10,920

(a) Anticipos de clientes -

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

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

	2015 S/000	2014 S/000
Saldo inicial	129,856	179,061
Anticipos recibidos en el año	323,964	296,384
Anticipos reconocidos como ingreso en el año	(311,880)	(345,589)
Saldo final	141,940	129,856

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

13 IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, el saldo de esta cuenta comprende:

	2015 S/000	2014 S/000
Impuestos diferidos pasivos		
- Recuperable después de 12 meses	44,232	27,715
- Recuperable dentro de 12 meses	7,325	2,520
Total impuesto diferido pasivo	51,557	30,235
Impuestos diferidos activos		
- Recuperable después de 12 meses	(84)	(1,552)
- Recuperable dentro de 12 meses	(23,716)	(13,658)
Total Impuesto diferido activo	(23,800)	(15,210)
Impuesto diferido pasivo, neto	27,757	15,025

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

	Ingresos netos inmobiliarios S/000	Amortización de concesiones S/000	Ganancia de valor razonable S/000	Otros S/000	Total S/000
Pasivo diferido					
Al 1 de enero de 2014	4,761	1,493	16,548	4,550	27,352
(Abonado) cargado a resultados	(4,761)	(283)	2,427	5,500	2,883
Al 31 de diciembre de 2014	-	1,210	18,975	10,050	30,235
(Abonado) cargado a resultados	22,303	(43)	5,654	(6,592)	21,322
Al 31 de diciembre de 2015	22,303	1,167	24,629	3,458	51,557

	Provisiones S/000	Ingresos financieros S/000	Otros S/000	Total S/000
Activo diferido				
Al 1 de enero de 2014	1,706	3,094	899	5,699
Abonado (cargado) a resultados	6,047	(3,094)	6,558	9,511
Al 31 de diciembre de 2014	7,753	-	7,457	15,210
Abonado (cargado) a resultados	10,775	-	(2,185)	8,590
Al 31 de diciembre 2015	18,528	-	5,272	23,800

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

	2015 S/000	2014 S/000
Al 1 de enero	15,025	21,653
Cargo (abono) al estado de resultados integrales	12,732	(6,628)
Al 31 de diciembre	27,757	15,025

14 PATRIMONIO

a) Capital -

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, el capital social de la Compañía está representado por 171,254,000 acciones comunes, respectivamente, de S/1.00 de valor nominal cada una, suscritas y pagadas.

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

b) Reserva legal-

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

c) Resultados acumulados -

Los dividendos que se distribuyan a accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas, están afectos a la tasa del 6.8% por concepto de impuesto a la renta de cargo de estos accionistas; dicho impuesto es retenido y liquidado por la Compañía (4.1% hasta el 31 de diciembre de 2014). A partir del año 2016 las tasas de impuesto a la renta sobre dividendos se describen en la nota 20-f.

15 COSTO DE VENTAS

El costo de ventas al 31 de diciembre comprende:

	2015 S/000	2014 S/000
Inventario inicial de inmuebles terminados	105,033	78,006
Inventario inicial de proyectos en desarrollo	334,554	320,738
Consumo de terrenos en reserva e insumos	154,907	106,104
Mano de obra directa (Nota 18)	78,554	72,933
Construcción encargada a terceros	282,520	280,654
Depreciación (Nota 7)	7,189	5,981
Amortización (Nota 9)	3,053	3,087
Costo financiero	43,314	33,915
Cargas diversas de gestión y provisiones	2,582	5,105
Otros costos de producción	6,110	6,819
Ajustes y/o transferencias de inventarios	5,653	(19,299)
Inventario final de proyectos en desarrollo	(301,635)	(334,554)
Inventario final de inmuebles terminados	(206,144)	(105,033)
Total	515,690	454,456

16 GASTOS DE VENTAS

Los gastos de venta al 31 de diciembre comprenden:

	2015 S/000	2014 S/000
Marketing y publicidad	18,377	19,019
Cargas de personal (Nota 18)	20,081	15,511
Depreciación (Nota 7)	3,718	-
Cargas diversas de gestión y provisiones	3,204	643
Otros servicios de terceros	1,313	2,751
Total	46,693	37,924

17 GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración al 31 de diciembre comprenden:

	2015 S/000	2014 S/000
Cargas de personal (Nota 18)	47,159	43,956
Honorarios de terceros	12,388	13,124
Cargas diversas de gestión y provisiones	1,283	2,964
Depreciación (Nota 7)	3,355	2,695
Amortización (Nota 9)	1,962	1,101
Gastos bancarios	2,268	1,890
Alquileres	930	715
Mantenimiento	1,342	972
Otros servicios de terceros	9,289	5,884
Total	79,976	73,301

18 CARGAS DE PERSONAL

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

	Costo de venta de inmuebles y de renta y servicios prestados Nota 15		Gastos de ventas Nota 16		Gastos de administración Nota 17	
	2015 S/000	2014 S/000	2015 S/000	2014 S/000	2015 S/000	2014 S/000
Sueldos	52,159	48,427	12,939	9,467	20,146	18,211
Gratificaciones (a)	7,561	7,020	2,488	1,993	6,457	5,386
Seguridad y provisión social	4,674	4,340	1,339	998	3,740	3,133
Compensación por tiempo de servicios (b)	4,514	4,191	1,329	964	3,463	2,879
Vacaciones (c)	4,194	3,894	1,207	1,035	2,853	2,587
Participación de los trabajadores (d)	184	171	-	-	516	2,437
Otras cargas de personal	5,268	4,890	779	1,054	9,984	9,323
	78,554	72,933	20,081	15,511	47,159	43,956
Número de trabajadores	2,716	2,760	243	210	446	419

a) Gratificaciones -

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

b) Compensación por tiempo de servicios -

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

c) Descanso vacacional -

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

d) Participación de los trabajadores en las utilidades -

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

Las subsidiarias Inversiones Nueva Etapa S.A.C., Los Portales Construye S.A.C., Consorcio Los Portales S.A., Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A. y LP USA S.A. no calculan esta participación de los trabajadores por contar con menos de 20 trabajadores.

19 GASTOS FINANCIEROS

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

	2015 S/000	2014 S/000
Intereses devengados	55,852	44,560
Menos: Intereses capitalizados sobre activos calificables (Nota 5)	(43,314)	(33,915)
	12,538	10,645

20 GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA

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

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

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

	2015 S/000	2014 S/000
Impuesto corriente	13,191	29,570
Impuesto diferido (Nota 13)	12,732	(6,628)
Total	25,923	22,942

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

	2015 S/000	%	2014 S/000	%
Utilidad antes del impuesto a la renta	88,084	100.00	69,423	100.00
Impuesto calculado aplicado tasa teórica	24,664	28.00	20,827	30.00
Efecto del impuesto por:				
Gastos no deducibles, neto	1,259	2.35	2,115	3.00
Total	25,923	30.35	22,942	33.00

d) La Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el cálculo del impuesto a la renta determinado por la Compañía y sus subsidiarias en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2012 al 2015 están abiertos a fiscalización, excepto el 2011 que ya fue fiscalizado en el año 2014. Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, moras, recargos e intereses, si se produjeran, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de estas posibles revisiones.

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

f) Marco regulatorio - Modificaciones a la Ley del Impuesto a la Renta (Perú) -

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

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

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

g) Impuesto Temporal a los Activos Netos -

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

21 UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción básica se calcula del dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 es como sigue:

	2015	2014
Utilidad del año (en S/000)	62,161	46,481
Promedio ponderado de acciones en circulación de S/1 cada acción (en miles de acciones)	171,254	171,254
Utilidad por acción (en S/)	0.36	0.27

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

22 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

22.1 Contingencias -

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

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

iii) Se mantiene en curso un procedimiento Administrativo de Reclamación Tributaria contra la Municipalidad de San Isidro respecto a los Arbitrios de los ejercicios 2011 a 2013.

- Con relación al ejercicio 2011, el periodo de mayo se encuentra en etapa de reclamación y los periodos de junio a diciembre se encuentran pendientes de resolución por parte del Tribunal Fiscal.
- Respecto del ejercicio 2012, aun no notifican la RTF del Tribunal Fiscal que resuelve la apelación planteada contra dichos periodos.
- Respecto del ejercicio 2013, los periodos de enero a diciembre se encuentran en etapa de reclamación.

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

22.2 Compromisos -

A continuación detallamos los principales compromisos del Grupo:

i) Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo mantiene letras de cambio originadas por un valor de S/63.7 millones (S/82.2 millones en el 2014) por la venta de unidades de habilitación urbana (lotes) aceptadas por los clientes por el financiamiento del precio de venta de los lotes de terrenos en la fecha de suscripción del contrato de venta de bien futuro; antes de que el Grupo haya completado las obras de habilitación de los terrenos.

ii) Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo mantiene vigente cartas fianza por S/70 millones. No mantiene pólizas de caución ni "stand by" que garanticen contratos suscritos con terceros.

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

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

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

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

iv) Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos.-

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

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

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

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

v) Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía.-

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

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

Suscrito en el 2012 con Continental Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. en calidad de Servidor y Originador, en virtud del cual se acordaron los términos y condiciones generales de acuerdo a los cuales el Originador, en una o más oportunidades, transferirá fiduciariamente: (i) cuentas por cobrar cedidas que se encuentran respaldadas en letras de cambio derivadas de Contratos de Compraventa Garantizada originados por la venta al crédito de lotes de terreno en el marco de sus negocios de habilitación urbana, con la finalidad que se incorporen a uno o más patrimonios fideicometidos que servirán de respaldo de una o más emisiones, hasta por un total en circulación de US$60,000,000.00 o su equivalente en Nuevos Soles; y (ii) los lotes en los cuales se han desarrollado los referidos negocios de habilitación urbana y cuyas ventas han originado dichas cuentas por cobrar, con la finalidad que se incorporen a uno o más patrimonios fideicometidos de inmuebles.

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

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

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

Suscrito el 18 de Noviembre de 2015 con Continental Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. en calidad de Servidor y Originador, en virtud del cual se acordaron los términos y condiciones generales de acuerdo a los cuales el Originador, en una o más oportunidades, transferirá fiduciariamente: (i) cuentas por cobrar cedidas que se encuentran respaldadas en letras de cambio derivadas de Contratos de Compraventa Garantizada originado por la venta al crédito de lotes de terreno en el marco de sus negocios de habilitación urbana, con la finalidad que se incorporen a uno o más patrimonios fideicometidos que servirán de respaldo de una o de más emisiones, hasta por un total en circulación de US$60,000,000.00 o su equivalente en Nuevos Soles; y (ii) los lotes en los cuales se han desarrollado los referidos negocios de habilitación urbana y cuyas ventas han originado dichas cuentas por cobrar, con la finalidad que se incorporen a uno o más patrimonios fideicometidos de inmuebles.

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

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

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

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

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

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

Suscrito en el 2013 por la Compañía (en calidad de fideicomitente), La Fiduciaria S.A. (en calidad de fiduciaria) y el Banco de Crédito del Perú, el Banco Internacional del Perú y el Banco Sudamericano (en calidad de fideicomisarios). Mediante este contrato la Compañía aportó a un patrimonio fideicometido, los flujos provenientes de la explotación del hotel, así como los bienes muebles necesarios para su funcionamiento. Conforme al mismo, el hotel se opera dentro del marco de un fideicomiso, siendo que los flujos aportados al propio patrimonio fideicometido sirven

de fuente de pago para garantizar el cumplimiento de las obligaciones financieras mantenidas con los fideicomisarios y colateral a los nuevos requerimientos de inversión, necesarios para mantener la operación del hotel. La vigencia de este fideicomiso es durante los plazos del préstamo el cual está respalda hasta el por veinte años hasta el año 2029 por un importe de US$9,500,0000.

22.3 Garantías -

Al 31 de diciembre de 2015 el Grupo no mantiene garantías en entidades financieras distintas a las indicadas en la nota 10.

23 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

23.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades del Grupo la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de tipo de cambio, 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 el 31 de diciembre de 2015 y de 2014 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 principalmente en Perú, cuya moneda de circulación legal es el Sol, no obstante su exposición al riesgo de cambio resulta de sus operaciones denominadas en dólares estadounidenses (US$). En consecuencia, el Grupo está expuesto al riesgo de que el tipo de cambio del Sol respecto al dólar estadounidense fluctúe significativamente de manera adversa. La Gerencia asume el riesgo de cambio con el producto de sus operaciones por lo que no realiza operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo de cambio.

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

	2015 US$000	2014 US$000
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	13,622	9,002
Cuentas por cobrar comerciales	96,528	81,743
Otras cuentas por cobrar	9,631	8,060
Total activo	119,781	98,805
Pasivo:		
Obligaciones financieras	(200,257)	(163,404)
Cuentas por pagar comerciales	(43,535)	(40,032)
Anticipos recibidos de clientes	(22,342)	(20,855)
Otras cuentas por pagar	(12,096)	(9,624)
Total pasivo	(278,230)	(233,915)
Pasivo neto	(158,449)	(135,110)

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 2015, el tipo de cambio utilizado por el Grupo para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/3.413 y S/3.408 por US$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/2.986 y S/2.990 por US$1 para los activos y pasivos, respectivamente al 31 de diciembre de 2014).

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

	2015 S/000	2014 S/000
Ganancia por diferencia de cambio	95,228	30,302
Pérdida por diferencia de cambio	(166,481)	(64,925)
Pérdida por diferencia de cambio, neta	(71,253)	(34,623)

Si al 31 de diciembre de 2015 el dólar se hubiera devaluado/apreciado 2% respecto del Sol y las demás variables se hubieran mantenido constantes, la utilidad antes del impuesto habría sido mayor/menor en S/10,788,000 (S/8,069,000 en el 2014), 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 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 no es relevante.

iii) Riesgo de precio -

El Grupo no mantiene instrumentos financieros que estén expuestos a riesgos provenientes de la variación de precios.

b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito surge del efectivo, del equivalente de efectivo y de los depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de la cartera de clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar. Respecto de bancos e instituciones financieras, 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.

El ratio de morosidad global durante el año 2015 y año 2014, ha sido de 0.60% para ambos años. El ratio de morosidad se calcula a partir de los créditos vencidos considerando el valor de una, dos y tres letras vencidas más el saldo de letras por vencer, de aquellos créditos con más de tres letras vencidas, dividido entre el valor de la cartera total. Asimismo, para mitigar este riesgo el Grupo conserva la titularidad de los inmuebles vendidos, mediante la venta garantizada con reserva de dominio, hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos.

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

	Al 31 de diciembre 2015			Al 31 de diciembre 2014		
	Deteriorado	No Deteriorado	Total	Deteriorado	No Deteriorado	Total
	S/	S/	S/	S/	S/	S/
Vigentes	-	393,111	393,111	-	240,864	240,864
Vencidas:						
- De 1 a 30 días	-	8,166	8,166	-	9,185	9,185
- De 31 a 60 días	-	3,497	3,497	-	3,068	3,068
- De 61 a 90 días	-	1,362	1,362	-	889	889
- De 91 a más días	1,023	5,939	6,962	781	2,195	2,976
	1,023	412,075	413,098	781	256,201	256,982

Al 31 de diciembre de 2015, las cuentas por cobrar vencidas por S/.20 millones (S/.16 millones en 2014), corresponden a clientes por los que no existe historia de incumplimiento y con los que la Compañía mantiene aún relaciones comerciales.

c) Riesgo de liquidez -

La administración 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 en todo momento de modo que el Grupo no incumpla con los límites de endeudamiento preestablecidos por la Gerencia ni con las restricciones contempladas en los contratos de obligaciones financieras (covenants).

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda del Grupo, el cumplimiento de los "covenants", el cumplimiento con los objetivos de ratios financieros del estado 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:

	Menos de 1 año S/000	Entre 1 y 2 años S/000	Entre 2 y 5 años S/000	Más de 5 años S/000	Total S/000
Al 31 de diciembre 2015:					
Obligaciones financieras	225,844	457,328	99,988	-	783,160
Cuentas por pagar comerciales	268,632	57,205	-	-	325,837
Otras cuentas por pagar	28,527	13,115	-	-	41,642
Total	523,003	527,648	99,988	-	1,150,639
Al 31 de diciembre 2014:					
Obligaciones financieras	281,392	241,820	59,188	7,794	590,194
Cuentas por pagar comerciales	198,460	14,491	-	-	212,951
Otras cuentas por pagar	28,272	10,920	-	-	39,192
Total	508,124	267,231	59,188	7,794	842,337

23.2 Administración de riesgo de capital -

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

El Grupo maneja su estructura de capital y realiza ajustes para afrontar los cambios en las condiciones económicas del mercado.
El Grupo monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el 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 por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y de 2014.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, fueron como sigue:

	2015 S/000	2014 S/000
Total obligaciones financieras (Nota 10)	680,369	510,743
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 3)	(162,621)	(64,408)
Deuda neta	517,748	446,335
Total patrimonio	373,660	329,470
Total capital	891,408	775,805
Ratio de apalancamiento	0.58	0.57

23.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros -

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

24 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

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

	Préstamos y cuentas por cobrar	
	2015	2014
	S/000	S/000
Activos según estado de situación financiera:		
Cuentas por cobrar comerciales	413,098	256,982
Otras cuentas por cobrar (1)	24,901	15,011
Efectivo y equivalente de efectivo	162,621	64,408
	600,620	336,401

	Otros pasivos	
	2015	2014
	S/000	S/000
Pasivos según estado de situación financiera:		
Obligaciones financieras	649,661	482,364
Arrendamiento financiero (2)	30,708	28,379
Cuentas por pagar comerciales	325,837	212,951
Otras cuentas por pagar (3)	39,554	39,192
	1,045,760	762,886

(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 norma contable NIIF 7. Por lo tanto, los arrendamientos financieros se muestran por separado.
(3) Las obligaciones tributarias se excluyen del saldo de cuentas por pagar y los anticipos de clientes, porque este análisis sólo es requerido para los instrumentos financieros.

25 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	2015	2014
	S/000	S/000
Por cobrar:		
Compañía Minera Kolpa S.A.	144	293
Strip Centers del Perú S.A.C.	-	142
Consorcio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	292	-
GR Holding S.A.	8	-
	444	435
Por pagar:		
Bradley Corporation Limited S.A.C.	-	3,354
Santa Aurelia S.A.	10	1,310
GR Holding S.A.	-	1,529
	10	6,193

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

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

	2015 S/000	2014 S/000
Venta de servicios	152	435
Adquisición de servicios	10	6,193
Compensación de la Gerencia clave (*)	9,793	9,834

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

26 ENTIDADES DEL GRUPO

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y subsidiarias (en adelante el Grupo), incorporan los resultados de las operaciones de las empresas que se listan en la tabla presentada a continuación.

	Directa %	Indirecta %
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%
LP USA S.A.	99.99%	0.01%

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.

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 que 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 en 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.

LP USA S.A. -

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

27 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.

27.1 Estimados y supuestos contables críticos -

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

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

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

i) Valor razonable de propiedades de inversión -

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

ii) Impuesto a la renta -

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

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

27.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

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

28 RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

28.1 Bases de preparación -

(i) Cumplimiento con NIIF -

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

(ii) Bases de medición -

Los estados financieros consolidados han sido preparados aplicando la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que son medidas al valor razonable. Los estados financieros se presentan en miles de soles (S/000), excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

28.2 Nuevas normas y modificaciones que impactan los estados financieros consolidados del Grupo -

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

La Compañía y sus subsidiarias han considerado por primera vez en la preparación de los estados financieros del año 2015 las mejoras anuales a las NIIFs de los Ciclos 2010-2012 y 2011-2013.

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

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

Se han emitido nuevas NIIFs y modificaciones a ciertas NIIFs, cuya aplicación no es requerida para el año 2015 y que no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo. La evaluación del impacto de estas nuevas normas y modificaciones, aplicables a las actividades de la Compañía y sus subsidiarias, se resume a continuación:

- NIIF 9, 'Instrumentos financieros' -

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

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

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

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

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

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

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

- NIIF 16, 'Arrendamientos' -

  Con fecha 13 de enero de 2016, se emitió la NIIF 16, 'Arrendamientos' que reemplaza a las actuales normas vinculadas al tratamiento de arrendamientos (NIC 17, 'Arrendamientos', CINIIF 4, 'Contratos que podrían contener un arrendamiento' y otras interpretaciones relacionadas). La NIIF 16 plantea una nueva definición de arrendamiento y un nuevo modelo contable que impactará sustancialmente a los arrendatarios. Como resultado del nuevo modelo, una entidad reconocerá en su balance al inicio del arrendamiento un activo que representa su derecho de uso del bien arrendado y una deuda por la obligación de efectuar los pagos futuros contractuales. El activo y pasivo se medirán en el reconocimiento inicial por el valor presente de los pagos mínimos del contrato. Con este cambio se espera que una cantidad importante de arrendamientos clasificados con las reglas actuales como 'arrendamientos operativos' serán reflejados en el balance desde el inicio del arrendamiento.

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

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

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

28.3 Consolidación de estados financieros -

Subsidiarias -

Las subsidiarias son las entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las que el Grupo posee control. El Grupo controla una entidad cuando el Grupo está expuesto o tiene derechos a retornos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos retornos a través de su poder sobre la entidad. 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 26.

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 trasferido 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 empresas del Grupo se eliminan. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

Asociadas -

Asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de participación patrimonial. Bajo el método de participación patrimonial, la inversión se reconoce inicialmente a costo, y el importe en libros se incrementa o disminuye para reconocer la participación en los resultados de la asociada después de la fecha de adquisición.

28.4 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 2 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería del Grupo.

28.5 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 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.

28.6 Activos financieros -

28.6.1 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 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.

28.6.2 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.

28.7 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.

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.

28.8 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.

28.9 Efectivo y equivalente de efectivo -

En el estado 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.

28.10 Cuentas por cobrar -

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

Los pagos que efectúan los clientes al vencimiento de sus letras, durante el período de habilitación de sus terrenos y antes de su entrega física, se reconocen como anticipos recibidos de clientes en el estado 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 muestren en cuentas de orden no representan financieramente derechos exigibles de cobro.

28.11 Inventarios -

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

Los inventarios se valorizan al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución de los proyectos inmobiliarios, los cuales no exceden el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones del negocio, menos los costos para completar el desarrollo del proyecto y los gastos de venta.

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

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

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

28.12 Propiedades de inversión -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

28.13 Propiedades y equipo -

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

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

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

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

28.14 Activos intangibles -

a) Concesiones -

Las concesiones público-privadas para la administración y operación de estacionamientos se reconocen como un activo intangible cuando los flujos de efectivo del contrato están condicionados a la utilización del servicio por parte de los usuarios. Las concesiones se miden al costo menos su amortización acumulada, y si las hubiere, las pérdidas por deterioro. Las concesiones se amortizan en el plazo de sus vidas útiles estimadas que fluctúan entre cinco y treinta años.

b) Programas de computación generados internamente -

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

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

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

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

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

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

28.16 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.

28.17 Otros pasivos financieros -

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estos préstamos se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado 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.

28.18 Costos de financiamiento -

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

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

28.19 Arrendamientos -

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

Arrendamientos operativos -

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

Arrendamientos financieros -

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

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

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

28.20 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.

28.21 Provisiones -

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

28.22 Capital social -

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

28.23 Reconocimiento de ingresos -

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

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

a) Venta de inmuebles -

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

b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -

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

c) Arrendamientos -

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

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

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

Estacionamientos -

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

Hoteles -

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

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

Los ingresos por administración de hotel se reconocen sobre la base de la tarifa establecida en los contratos de administración.
Los ingresos por reembolso de costos de los hoteles administrados se reconocen al momento que se incurre en los mismos.

e) Intereses -

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

28.24 Reconocimiento de costos y gastos -

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

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

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

Los otros costos y gastos se reconocen conforme se devengan.

28.25 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.

28.26 Pasivos y activos contingentes -

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

28.27 Utilidad por acción -

La utilidad por acción básica y diluida se calcula dividiendo la utilidad por acción común entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación durante el período. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto diluyente, por lo que la utilidad básica y diluida por acción es la misma por los años presentados.

28.28 Reclasificaciones -

Para fines comparativos se han incorporado las siguientes reclasificaciones al 31 de diciembre de 2014:

En el estado consolidado de resultados integrales:

- Del rubro "Costos de rentas y servicios prestados" por S/2.5 millones al rubro "Gastos de ventas" por S/1.7 millones y al rubro "Gastos de administración" por S/0.8 millones.

En el estado consolidado de flujo de efectivo:

- Del rubro "Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar" al rubro "Venta de inversiones inmobiliarias" por S/7.1 millones.
- Del rubro "Obtención de obligaciones financieras" al rubro "Compra de propiedad, planta y equipo" por S/1.6 millones.

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

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