

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
31 DE MARZO DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

SMV 000001



DATOS GENERALES DE LA EMPRESA

RPJ :	B70032	Ingresar a 6 dígitos
Ejercicio:	2013	Ingresar 4 dígitos como máximo
Tipo de Información:	TC	Ingresar TC (Trimestral Consolidado)
Periodo:	1	Ingresar : 1 si es 1er trimestre, 2 si es 2do trimestre, 3 si es 3er trimestre, 4 si es 4to trimestre
Denominación de la empresa:	LOS PORTALES S.A.	Ingresar con letras MAYÚSCULAS, sin tildes ni caracteres especiales (por ejemplo: "&")
CIUJ :	70109	Ingresar 4 dígitos como máximo
Moneda	Nuevos Soles	Elegir la moneda
E. de Flujos de Efectivo	Método Indirecto	Señalar que método utilizó para preparar el Estado de Flujos de Efectivo

Guillermo Velazco Rattig
Gerente General
LOS PORTALES S.A.

LOS PORTALES S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Marzo del año 2013 y 31 de Diciembre del año 2012
(En miles de nuevos soles)

	Notas	Al 31 de Marzo 2013	Al 31 de Diciembre 2012
Activos			
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		76,525	35,128
Otros Activos Financieros		0	992
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		92,926	87,644
Cuentas por cobrar comerciales (neto)		58,080	54,937
Otras Cuentas por Cobrar (neto)		34,756	32,643
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas		110	64
Anticipos		0	0
Inventarios		417,912	393,151
Activos Biológicos		0	0
Activos por Impuestos a las Ganancias		0	0
Otros Activos no financieros		14,715	6,283
Total Activos Corrientes Distintos de los Activos o Grupos de Activos para su Disposición Clasificados como Mantenedores para la Venta o para Distribuir a los Propietarios		602,079	523,198
Activos no Corrientes o Grupos de Activos para su Disposición Clasificados como Mantenedores para la Venta o como Mantenedores para Distribuir a los Propietarios		0	0
Total Activos Corrientes		602,079	523,198
Activos No Corrientes			
Otros Activos Financieros		36,418	4,054
Inversiones Contabilizadas Aplicando el Método de la Participación		82,487	74,475
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		82,487	74,475
Cuentas por Cobrar Comerciales		0	0
Otras Cuentas por Cobrar		0	0
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas		0	0
Anticipos		0	0
Activos Biológicos		93,142	101,948
Propiedades de Inversión		108,772	106,536
Propiedades, Planta y Equipo (neto)		39,047	39,399
Activos intangibles distintos de la plusvalía		0	0
Activos por impuestos diferidos		0	0
Plusvalía		0	0
Otros Activos no financieros		359,866	326,413
Total Activos No Corrientes		602,079	523,198
TOTAL DE ACTIVOS		961,945	849,611
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos Corrientes			
Otros Pasivos Financieros		209,668	186,517
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		35,426	36,989
Cuentas por Pagar Comerciales		34,841	36,404
Otras Cuentas por Pagar		585	585
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas		0	0
Ingresos Diferidos		0	0
Provisión por Beneficios a los Empleados		0	0
Otras provisiones		0	0
Pasivos por impuestos diferidos		21,808	20,570
Otros pasivos no financieros		0	0
Total Pasivos No Corrientes		286,903	244,076
Total Pasivos		764,293	650,078
Patrimonio			
Capital Emitido		119,634	119,634
Primas de Emisión		0	0
Acciones de Inversión		0	0
Acciones Propias en Cartera		0	0
Otros Reservas de Capital		16,459	12,535
Resultados Acumulados		61,559	67,364
Otras Reservas de Patrimonio		0	0
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		197,652	199,533
Participaciones No Controladoras		0	0
Total Patrimonio		197,652	199,533
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		961,945	849,611

Guillermo Yelauchaga Raffo
Gerente General
LOS PORTALES S.A.

\$ 0 0 0 0 0 AWS

LOS PORTALES S.A.
Estado de Resultados
Por los periodos terminados al 31 de Marzo del año 2013 y 2012
(En miles de nuevos soles)

Notas	Por el Trimestre especifico del 1 de Enero al 31 de Marzo de 2013	Por el Trimestre especifico del 1 de Enero al 31 de Marzo de 2012
Ingresos de actividades ordinarias	90,103	52,212
Costo de Ventas	-65,436	-36,757
Ganancia (Pérdida) Bruta	24,667	15,455
Gastos de Ventas y Distribución	-5,967	-4,752
Gastos de Administración	-16,152	-13,214
Ganancia (Pérdida) de la baja en Activos Financieros medidos al Costo Amortizado	0	0
Otros Ingresos Operativos	20,410	876
Otros Gastos Operativos	-333	-453
Otras ganancias (pérdidas)	0	0
Ganancia (Pérdida) por actividades de operación	22,624	-2,088
Ingresos Financieros	6,881	5,521
Gastos Financieros	-2,582	-2,549
Diferencias de Cambio neto	-6,278	3,297
Participación en los Resultados Netos de Asociadas y Negocios Conjuntos		
Contabilizados por el Método de la Participación	0	0
Ganancias (Pérdidas) que surgen de la Diferencia entre el Valor Libro Anterior y el Valor Justo de Activos Financieros Reclasificados Medidos a Valor Razonable	0	0
Diferencia entre el importe en libros de los activos distribuidos y el importe en libros del dividendo a pagar	0	0
Resultado antes de Impuesto a las Ganancias	20,646	4,181
Gasto por Impuesto a las Ganancias	-7,139	-1,301
Ganancia (Pérdida) Neta de Operaciones Continuas	13,507	2,880
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas, neta del impuesto a las ganancias	0	0
Ganancia (Pérdida) Neta del Ejercicio	13,507	2,880
Ganancia (Pérdida) Neta atribuible a:		
Propietarios de la Controladora	0	0
Participaciones no Controladoras	0	0
Ganancia (Pérdida) Neta del Ejercicio	0	0
Ganancias (Pérdida) por Acción:		
Ganancias (pérdida) básica por acción:		
Básica por acción ordinaria en operaciones continuadas	0.000	0.000
Básica por acción ordinaria en operaciones discontinuadas	0.000	0.000
Ganancias (pérdida) básica por acción ordinaria	0.000	0.000
Básica por Acción de Inversión en Operaciones Continuas	0.000	0.000
Básica por Acción de Inversión en Operaciones Discontinuas	0.000	0.000
Ganancias (Pérdida) Básica por Acción Inversión	0.000	0.000
Ganancias (pérdida) diluida por acción:		
Diluida por acción ordinaria en operaciones continuadas	0.000	0.000
Diluida por acción ordinaria en operaciones discontinuadas	0.000	0.000
Ganancias (pérdida) diluida por acción ordinaria	0.000	0.000
Diluida por Acción de Inversión en Operaciones Continuas	0.000	0.000
Diluida por Acción de Inversión en Operaciones Discontinuas	0.000	0.000
Ganancias (Pérdida) Diluida por Acción Inversión	0.000	0.000

SMV 000004

Guillermo Velaochaga Raffo
Gerente General
LOS PORTALES S.A.



LOS PORTALES S.A.
Estado de Resultados Integrales
 Por los periodos terminados al 31 de Marzo del año 2013 y 2012
 (En miles de nuevos soles)

Código de Cuenta	Notas	Por el Trimestre específico del 1 de Enero al 31 de Marzo de 2013	Por el Trimestre específico del 1 de Enero al 31 de Marzo de 2012	Por el Periodo acumulado del 1 de Enero al 31 de Marzo de 2013	Por el Periodo acumulado del 1 de Enero al 31 de Marzo de 2012
5D0101	Ganancia (Pérdida) Neta del Ejercicio	13,507	2,880	13,507	2,880
Componentes de Otro Resultado Integral:					
5D0103	Variación Neta por Coberturas del Flujo de Efectivo	0	0	0	0
5D0109	Coberturas de inversión neta de negocios en el extranjero	0	0	0	0
5D0104	Ganancias (Pérdidas) de Inversiones en Instrumentos de Patrimonio al valor razonable	0	0	0	0
5D0105	Diferencia de Cambio por Conversión de Operaciones en el Extranjero	0	0	0	0
5D0110	Variación neta de activos no corrientes o grupos de activos mantenidos para la venta	0	0	0	0
5D0106	Participación en otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados por el método de participación	0	0	0	0
5D0107	Superávit de Revaluación	0	0	0	0
5D0111	Ganancia (pérdida) actuariales en plan de beneficios definidos	0	0	0	0
5D0112	Cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
5D01ST	Otro Resultado Integral antes de Impuestos	0	0	0	0
Impuesto a las Ganancias relacionado con Componentes de Otro Resultado Integral					
5D0202	Variación Neta por Coberturas del Flujo de Efectivo	0	0	0	0
5D0208	Coberturas de inversión neta de negocios en el extranjero	0	0	0	0
5D0203	Ganancias (Pérdidas) de Inversiones en Instrumentos de Patrimonio al valor razonable	0	0	0	0
5D0204	Diferencia de Cambio por Conversión de Operaciones en el Extranjero	0	0	0	0
5D0209	Variación neta de activos no corrientes o grupos de activos mantenidos para la venta	0	0	0	0
5D0205	Participación en otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados por el método de participación	0	0	0	0
5D0206	Superávit de Revaluación	0	0	0	0
5D0210	Ganancia (pérdida) actuariales en plan de beneficios definidos	0	0	0	0
5D0211	Cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
5D02ST	Suma de Impuestos a las Ganancias Relacionados con Componentes de Otro Resultado Integral	0	0	0	0
5D03ST	Otros Resultado Integral	0	0	0	0
5D04ST	Resultado Integral Total del Ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	13,507	2,880	13,507	2,880
Resultado Integral Atribuible a:					
5D0301	Propietarios de la Controladora	0	0	0	0
5D0302	Participaciones no Controladoras	0	0	0	0
5D05ST	Resultado Integral Total del Ejercicio, neto	0	0	0	0

Guillermo Velaochaga Raffo
 Gerente General
 LOS PORTALES S.A.

SMV 000005



LOS PORTALES S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Método Indirecto
Por los periodos terminados al 31 de Marzo del año 2013 y 2012
(En miles de nuevos soles)

	Notas	Del 1 de Enero de 2013 al 31 de Marzo de 2013	Del 1 de Enero de 2012 al 31 de Marzo de 2012
Flujos de efectivo de actividad de operación			
Ganancia (Pérdida) Neta del Ejercicio		13,507	2,880
Ajustes para Conciliar con la Ganancia (Pérdida) Neta del Ejercicio con el Efectivo proveniente de las Actividades de Operación por:			
Gasto por Intereses		0	0
Ingreso por Intereses		0	0
Ingreso por Dividendos		0	0
Pérdida (Ganancia) por Diferencias de Cambio no realizadas		0	0
Gasto por Impuestos a las Ganancias		0	0
Ganancias (pérdidas) no distribuidas de asociadas		0	0
Ajustes No Monetarios:			
Pérdidas por Deterioro de Valor (Reversiones de Pérdidas por Deterioro de Valor) reconocidas en el Resultado del Ejercicio		0	0
Depreciación, Amortización y Agotamiento		2,208	-2,448
Pérdidas (Ganancias) por Valor Razonable		0	0
Pérdida (Ganancias) por la Disposición de Activos no Corrientes Mantenidas para la Venta		0	0
Diferencia entre el importe en libros de los activos distribuidos y el importe en libros del dividendo a pagar		0	0
Pérdida (Ganancia) en Venta de Propiedades de Inversión		0	0
Pérdida (Ganancia) en Venta de Propiedades, Planta y Equipo		0	0
Pérdida (Ganancia) en Venta de Activos Intangibles		0	0
Otros ajustes para conciliar la ganancia (pérdida) del ejercicio		0	0
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN LOS ACTIVOS Y PASIVOS			
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		-13,248	15,935
(Aumento) Disminución en Inventarios		-24,760	-7,835
(Aumento) Disminución en Activos Biológicos		0	0
(Aumento) Disminución de otros activos no financieros		-29,046	-920
Aumento (disminución) de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		24,484	-12,102
Aumento (Disminución) de Provisión por Beneficios a los Empleados		0	0
Aumento (Disminución) de Otras Provisiones		0	0
Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		-40,362	-7,370
Flujos de efectivo y equivalente al efectivo procedente de (utilizados en) operaciones		-26,854	-4,490
Intereses recibidos (no incluidos en la Actividad de Inversión)		0	0
Intereses pagados (no incluidos en la Actividad de Financiación)		0	0
Dividendos Recibidos (no incluidos en la Actividad de Inversión)		0	0
Dividendos pagados (no incluidos en la Actividad de Financiación)		0	0
Impuestos a las ganancias (pagados) reembolsados		0	0
Flujos de Efectivo y Equivalente al Efectivo Procedente de (Utilizados en) Actividades de Operación		-26,854	-4,490

S M V 0 0 0 0 0 6

Guillermo Velaochaga Raffo
Gerente General
LOS PORTALES S.A.



LOS PORTALES S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Método Indirecto
Por los periodos terminados al 31 de Marzo del año 2013 y 2012
(En miles de nuevos soles)

	Notas	Del 1 de Enero de 2013 al 31 de Marzo de 2013	Del 1 de Enero de 2012 al 31 de Marzo de 2012
Flujos de efectivo de actividad de inversión			
Clases de cobros en efectivo por actividades de inversión			
Reembolso de Adelantos de Prestamos y Préstamos Concedidos a Terceros		0	0
Pérdida de control de subsidiarias u otros negocios, clasificados como actividad de inversión		0	0
Venta de Instrumentos Financieros de Patrimonio o Deuda de Otras Entidades		0	0
Contratos Derivados (futuro, a término, opciones)		0	0
Venta de Participaciones en Negocios Conjuntos, Neto del Efectivo Desapropiado		0	0
Venta de Propiedades, Planta y Equipo		0	0
Venta de Activos Intangibles		0	0
Venta de Otros Activos de largo plazo		0	0
Subvenciones del gobierno		0	0
Intereses Recibidos		0	0
Dividendos Recibidos		0	0
Clases de pagos en efectivo por actividades de inversión			
Anticipos y Prestamos Concedidos a Terceros		0	0
Obtener el control de subsidiarias u otros negocios		0	0
Compra de Instrumentos Financieros de Patrimonio o Deuda de Otras Entidades		-1,898	0
Contratos Derivados (futuro, a término, opciones)		0	0
Compra de Subsidiarias, Neto del Efectivo Adquirido		0	0
Compra de Participaciones en Negocios Conjuntos, Neto del Efectivo Adquirido		0	0
Compra de Propiedades, Planta y Equipo		0	0
Compra de Activos Intangibles		-265	-282
Compra de Otros Activos de largo plazo		-3,884	-3,939
Impuestos a las ganancias (pagados) reembolsados		0	0
Otros cobros (pagos) de efectivo relativos a la actividad de inversión		0	0
Flujos de Efectivo y Equivalente al Efectivo Procedente de (Utilizados en) Actividades de Inversión		-6,046	-4,221
Flujos de efectivo de actividad de financiación			
Clases de cobros en efectivo por actividades de financiación:			
Obtención de Préstamos		98,278	37,684
Cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no resultan en pérdida de control		0	0
Emisión de Acciones		0	0
Emisión de Otros Instrumentos de Patrimonio		0	0
Subvenciones del gobierno		0	0
Clases de pagos en efectivo por actividades de financiación:			
Amortización o pago de Préstamos		-23,981	0
Pasivos por Arrendamiento Financiero		0	0
Cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no resultan en pérdida de control		0	0
Recompra o Rescate de Acciones de la Entidad (Acciones en Cartera)		0	0
Adquisición de Otras Participaciones en el Patrimonio		0	0
Intereses pagados		0	0
Dividendos pagados		0	-13,500

SMV 000007

Guillermo Velaochaga Raffo
Gerente General
LOS PORTALES S.A.



LOS PORTALES S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Método Indirecto
Por los periodos terminados al 31 de Marzo del año 2013 y 2012
(En miles de nuevos soles)

	Notas	Del 1 de Enero de 2013 al 31 de Marzo de 2013	Del 1 de Enero de 2012 al 31 de Marzo de 2012
Impuestos a las ganancias (pagados) reembolsados		0	0
Otros cobros (pagos) de efectivo relativos a la actividad de financiación		0	0
Flujos de Efectivo y Equivalente al Efectivo Procedente de (Utilizados en) Actividades de Financiación		74,297	24,184
Aumento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalente al Efectivo, antes de las Variaciones en las Tasas de Cambio		41,397	15,473
Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo		0	0
Aumento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalente al Efectivo		41,397	15,473
Efectivo y Equivalente al Efectivo al Inicio del Ejercicio		35,128	30,834
Efectivo y Equivalente al Efectivo al Finalizar el Ejercicio		76,525	46,307

Guillermo Velazcochaga Raffo
Gerente General
LOS PORTALES S.A.

S M V 0 0 0 0 0 8



Guillermo Velochaga Raffo
Gerente General
LOS PORTALES S.A.

SMV 000009





Los Portales S. A y Subsidiarias
Informe de Gerencia
Primer Trimestre 2013
Enero – Marzo

1. Resultado de las Operaciones y Situación Económica Financiera de Los Portales S. A. y Subsidiarias correspondiente al periodo comprendido entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2013:

Los estados financieros de Los Portales S. A. y Subsidiarias han sido elaborados y presentados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); conforme a la Resolución N° 102- 2010-EF/94.01.1 la Comisión Nacional de Supervisión de Empresas y Valores (Conasev – hoy SMV) estableció la obligación de las empresas bajo su supervisión a adoptar las NIIF vigentes a partir del ejercicio que termino el 31 de diciembre de 2011.

Ingresos por ventas y servicios:

Los mayores ingresos registrados en el primer trimestre del año 2013, con respecto a similar período del 2012, se deben al mayor reconocimiento de ingresos por ventas en el negocio inmobiliario.

Los negocios de estacionamientos, hoteles y rentas reportan incrementos en sus ingresos, respecto a mismo período de año anterior, como se aprecia en cuadro siguiente:

Nota	Por el año terminado	
	Al 31 de marzo	Al 31 de Marzo de
	2013	2012
	S/.000	S/.000
Ingresos por venta de inmuebles y otros servicios	64,325	29,006
Ingresos por servicios de playas de estacionamiento	14,888	12,468
Ingresos por servicios hoteleros	9,906	9,794
Ingresos por servicios de renta inmobiliaria	984	944
	<u>90,103</u>	<u>52,212</u>

Guillermo Velaochaga Raffo
Gerente General
LOS PORTALES S.A.



SMV 000010

THE
LIBRARY
OF THE
UNITED STATES
DEPARTMENT OF
AGRICULTURE
WASHINGTON, D. C.

U. S. GOVERNMENT
PRINTING OFFICE
1915



Utilidad Bruta:

La menor Utilidad Bruta registrada en el primer trimestre del año 2013, con respecto a similar período del 2012, se debe principalmente al negocio inmobiliario

Nota	Por el año terminado	
	Al 31 de marzo	Al 31 de Marzo de
	2013	2012
	S/.000	S/.000
Utilidad bruta	24,667	15,455

Utilidad operación:

Los mayores ingresos registrados en el negocio inmobiliario, determinan una ganancia en el primer trimestre.

Nota	Por el año terminado	
	Al 31 de marzo	Al 31 de Marzo de
	2013	2012
	S/.000	S/.000
Gastos de ventas	(5,967)	(4,752)
Gastos administrativos	(16,152)	(13,214)
Otros (gastos) ingresos, neta	20,077	423
Utilidad de operación	22,624	(2,088)

Ingresos financieros:

La empresa ha devengado ingresos financieros, a los clientes que han solicitado financiamiento del precio de venta, por aproximadamente S/ 6.9 millones; de acuerdo a las políticas contables NIIF en el primer trimestre del año 2013.

Gastos financieros:

Conforme a las políticas contables NIIF el importe registrado como gastos financieros totalizan S/ 2.6 millones de intereses devengados por los pasivos financieros de la empresa.

Guillermo Velazco Razo
Gerente General
LOS PORTALES S.A.





Utilidad neta del ejercicio:

La utilidad neta del primer trimestre del año 2013 ascendió a S/ 13.7 millones, importe mayor al registrado en el mismo período del año anterior (S/ 3 millón).

Nota	Por el año terminado	
	Al 31 de marzo	Al 31 de Marzo de
	2013	2012
	S/.000	S/.000
Ingresos financieros	6,881	5,521
Gastos financieros, neto	(2,582)	(2,549)
Diferencia en cambio, neta	(6,278)	3,297
Utilidad antes de impuesto a la renta	20,646	4,181
Impuesto a la renta	(7,139)	(1,301)
Utilidad del año	<u>13,507</u>	<u>2,880</u>


Guillermo Velazchaga Raffo
Gerente General
LOS PORTALES S.A.

SMV 000012



LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
31 DE MARZO DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

S M V 0 0 0 0 1 3



**Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales**

Los Portales S.A. & Subsidiarias

Estado Consolidado de situación financiera

Activo

	Nota	Al 31 de marzo 2013 S/.000	Al 31 de diciembre de 2012 S/.000
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo		76,525	35,128
Inversiones en Financieras		-	992
Cuentas por cobrar comerciales		58,060	54,937
Otras cuentas por cobrar		34,756	32,643
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas		110	64
Inventarios		417,912	393,151
Gastos contratados por anticipado		14,715	6,283
Total del activo corriente		602,079	523,198
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales		82,487	74,475
Otras cuentas por cobrar		-	-
Inversiones en subsidiarias y asociadas		36,418	4,054
Inversiones inmobiliarias		93,142	101,948
Propiedades, planta y equipo		108,772	106,536
Activos intangibles		39,047	39,399
Activo por impuesto a la renta diferido		-	-
Total del activo no corriente		359,866	326,413
Total activos		961,945	849,611

Pasivo y patrimonio neto

	Nota	Al 31 de marzo 2013 S/.000	Al 31 de diciembre de 2012 S/.000
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales		57,280	63,889
Otras cuentas por pagar		48,663	37,217
Anticipos de clientes		219,140	183,670
Cuentas por pagar a partes relacionadas		35,045	-
Porcion Corriente de Obligaciones Financieras		137,262	121,226
Total del pasivo corriente		497,390	406,002
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar comerciales largo plazo		34,841	36,404
Otras cuentas por pagar		585	585
Obligaciones Financieras a largo Plazo		209,668	186,517
Pasivo por impuesto a la renta diferido		21,808	20,570
Otras provisiones		-	-
Total del pasivo no corriente		266,903	244,076
Total pasivo		764,293	650,078
Patrimonio neto			
Capital		119,634	119,634
Reserva legal		16,459	12,535
Resultados acumulados		61,559	67,364
Total patrimonio neto		197,652	199,533
Total pasivo y patrimonio neto		961,945	849,611

Los Portales S.A. & Subsidiarias

Estado consolidado de resultados integrales

Nota	Por el año terminado	
	Al 31 de marzo	Al 31 de Marzo de
	2013	2012
	S/.000	S/.000
Ingresos por venta de inmuebles y otros servicios	64,325	29,006
Ingresos por servicios de playas de estacionamiento	14,888	12,468
Ingresos por servicios hoteleros	9,906	9,794
Ingresos por servicios de renta inmobiliaria	984	944
	<u>90,103</u>	<u>52,212</u>
Costos de venta de inmuebles y otros servicios	(47,971)	(20,757)
Costos de servicios de playas de estacionamiento	(10,376)	(8,993)
costo de servicios hoteleros	(6,602)	(6,568)
Costo de servicios de renta inmobiliaria	(487)	(439)
	<u>(65,436)</u>	<u>(36,757)</u>
Utilidad bruta	24,667	15,455
Gastos de ventas	(5,967)	(4,752)
Gastos administrativos	(16,152)	(13,214)
Otros (gastos) ingresos, neta	20,077	423
Utilidad de operación	<u>22,624</u>	<u>(2,088)</u>
Ingresos financieros	6,881	5,521
Gastos financieros, neto	(2,582)	(2,549)
Diferencia en cambio, neta	(6,278)	3,297
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>20,646</u>	<u>4,181</u>
Impuesto a la renta	<u>(7,139)</u>	<u>(1,301)</u>
Utilidad del año	<u><u>13,507</u></u>	<u><u>2,880</u></u>


 Juan Carlos Izaguirre A.
 Gerente Contabilidad
 Los Portales

Los Portales S.A. & Subsidiarias

**Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado
por los años terminados el 31 de Marzo de 2012
y el 31 de marzo de 2013**

	Capital S/.000	Reserva legal S/.000	Otras reservas S/.000	Resultados no realizados S/.000	Resultados acumulados S/.000	Total S/.000
Saldos al 1 de enero de 2012	119,634	8,031	-	-	42,111	169,776
Resultados Integrales:						
Utilidad del año	119,634	8,031	-	-	2,880	2,880
					44,991	172,656
Otros resultados integrales:						
Ajuste	-	-	-	-	-	-
Participación en otras utilidades integrales de asociada	-	-	-	-	-	-
Cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-
Diferencia en cambio	-	-	-	-	-	-
Total otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Transacciones con propietarios						
Transferencia a reserva legal	-	4,504	-	-	(4,504)	-
Venta de subsidiaria	-	-	-	-	-	-
Adquisición de subsidiaria	-	-	-	-	-	-
Capitalización	-	-	-	-	-	-
Aporte de capital	-	-	-	-	-	-
Dividendos declarados	-	-	-	-	(13,500)	(13,500)
Participación a los trabajadores diferida	-	-	-	-	-	-
Ajuste Clas x cobrar Comerciales y otros	-	-	-	-	-	-
Ejecución del Bloque Patrimonial	-	-	-	-	-	-
Implementación NIIFs 2010	-	-	-	-	-	-
Total transacciones con propietarios	-	4,504	-	-	(18,004)	(13,500)
Saldos al 31 de Marzo de 2012	119,634	12,535	-	-	26,987	159,156
Saldos al 1 de enero de 2013	119,634	12,535	-	-	67,364	199,533
Resultados Integrales:						
Utilidad neta del año	-	-	-	-	13,507	13,507
Otros resultados integrales:						
Incremento en el valor razonable de la participación patrimonial	-	-	-	-	-	-
Participación en otras utilidades integrales de asociada	-	-	-	-	-	-
Cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-
Diferencia en cambio	-	-	-	-	-	-
Total otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	-	-	13,507	13,507
Transacciones con propietarios						
Transferencia a reserva legal	-	3,925	-	-	(3,925)	-
Adquisición de acciones en tesorería	-	-	-	-	-	-
Dividendos declarados	-	-	-	-	(15,500)	(15,500)
Fusion Lap	-	-	-	-	-	-
Disminución de interés no controlado por venta de subsidiaria	-	-	-	-	-	-
Adquisición de interés no controlado	-	-	-	-	113	113
Total transacciones con propietarios	-	3,925	-	-	(19,312)	(15,387)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	119,634	16,460	-	-	61,559	197,652

Juan Carlos Izaguirre A.
 Gerente Contabilidad
 Los Portales

Los Portales S.A. & Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo

	Por el año terminado	
	Al 31 de marzo	Al 31 de marzo
	2013	2012
	S/.000	S/.000
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad del año	13,507	2,880
Ajustes al resultado neto que no afectan los flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Depreciación	1,332	(1,594)
Escisión Patrimonial	-	-
Amortización de otros activos	876	(854)
Impuesto a la renta diferido	-	-
Participación de los trabajadores y otros	-	-
Participación en los resultados de partes relacionadas por el método de participación patrimonial	2,208	(2,448)
Ajustes		
Utilidad en venta de activos fijos		
Inversiones	(19,381)	
Variaciones netas en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(11,135)	15,671
Otras cuentas por cobrar	(2,113)	264
Inventarios	(24,760)	(7,835)
Activo financiero disponible para la venta	-	-
Gastos contratados por anticipado y otros activos	(9,665)	-920
Otros Activos	-	-
Cuentas por pagar comerciales	(8,171)	(16,262)
Otras cuentas por pagar	32,655	4,160
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(26,854)	(4,490)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Venta de inversiones		
Venta de inmueble, maquinaria y equipo		
Dividendos recibidos		
Pagos por compra de intangibles	(265)	(282)
Pago por compras de inversiones	(1,898)	0
Pagos por compra de activos fijos	(3,884)	(3,939)
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	(6,046)	(4,221)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos	98,278	37,684
Amortización de préstamos recibidos	-23,981	-
Dividendos pagados		(13,500)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento	74,297	24,184
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	41,397	15,473
Saldo del efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	35,128	30,834
Saldo del efectivo y equivalente de efectivo al final del año	76,525	46,307
Transacciones que no representan movimiento de efectivo		
Adquisición de activos a través de arrendamiento financiero		


Juan Carlos Zeguirre A.
 Gerente Contabilidad
 Los Portales

SMV 000017

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

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

1 INFORMACION GENERAL Y ACTIVIDAD ECONOMICA

1.1 Información general

Los Portales S.A. (en adelante la Compañía) es una empresa peruana que se constituyó en Lima el 6 de marzo de 1996 e inició sus operaciones en junio del mismo año con la razón social de Consorcio Inmobiliario Los Portales S.A. El 28 de febrero de 2000 la Junta General de Accionistas acordó el cambio de su razón social a Los Portales S.A.

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

1.2 Actividad económica

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

a) División de negocio inmobiliario -

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

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

Comprende la inversión en la construcción, administración, operación y concesión de estacionamientos propios y de terceros. Dentro de este rubro también se controla ingresos vinculados como son el caso del "valet parking", la publicidad interior, el lavado de autos, entre otros. Al 31 de Marzo de 2013 la Compañía opera 175 playas de estacionamiento a nivel nacional (168 en 2012).

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

Comprende la operación y administración de hoteles propios y de terceros bajo dos marcas; una de lujo y la otra de carácter corporativo. La Compañía en Diciembre 2012 y Diciembre 2011 operó cinco hoteles: el Country Club Lima Hotel (hotel de cinco estrellas con 83 habitaciones) que opera en la ciudad de Lima; Los Portales Hotel Tarma (hotel de tres estrellas con 45 habitaciones) que opera en la ciudad de Tarma; Los Portales Hotel Piura (hotel de cuatro estrellas con 45 habitaciones), que opera en la ciudad de Piura; Los Portales Hotel Chiclayo (hotel de tres estrellas con 35 habitaciones) que opera en la ciudad de Chiclayo; y Los Portales Hotel Cuzco (hotel de tres estrellas con 50 habitaciones) que opera en la ciudad de Cuzco.

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


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

d) División de negocio de Rentas -

Esta división de negocios inició sus actividades en el año 2010. Se dedica a la habilitación de centros comerciales y de "Strip Malls", así como a la gestión de arrendamientos de locales comerciales de propiedad de la Compañía. A partir de Julio 2010 opera el centro comercial Lima Outlet Center, en un terreno de 10,000 m2 ubicado en la Av. Elmer Faucett adyacente al aeropuerto internacional "Jorge Chávez".

1.3 Estados financieros consolidados

Al 31 de Marzo de 2013, los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y subsidiarias (en adelante el Grupo), incorporan los resultados de las operaciones de Inversiones Nueva Etapa S.A., y Consorcio Los Portales S.A.:

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

	<u>Directa</u>	<u>Indirecta</u>
	<u>%</u>	<u>%</u>
Inversiones Nueva Etapa S.A.	99.98%	0.02%
Consorcio Los Portales S.A.	99.99%	0.01%

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

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

1.4 Reorganización empresarial

1.4.1 Fusión de empresas

La Junta General de Accionistas de fecha 21 de noviembre del 2011 acordó que la compañía absorbiera a la empresa vinculada Los Portales Estacionamientos S.A.C. Esta Fusión legal de empresas se formalizó por Escritura Pública del 10 de enero del 2012.

La Fusión de estas empresas tiene vigencia a partir del 10 de enero del 2012 conforme al acuerdo de la Junta General de Accionistas

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros han sido aprobados por la Gerencia en sesión de marzo del 2013


Juan Carlos Zaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

2 RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

2.1 Bases de preparación de los estados financieros separados

Los Estados Financieros Intermedios han sido preparados de acuerdo a la NIC 34 – Información Financiera Intermedia.

Las políticas contables utilizadas en la preparación de los Estados Financieros Intermedios han sido aplicados uniformemente con respecto de Los Estados Financieros separados anuales al 31 de diciembre del 2012 preparados por la compañía de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB") vigente al 31 de Diciembre del 2012

2.2 Activos financieros - reconocimiento y medición

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros a ser mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta. 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.

a) Préstamos y cuentas por cobrar -

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 separado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y las cuentas por cobrar comprenden al efectivo y equivalente de efectivo, las cuentas por cobrar comerciales y a las otras cuentas por cobrar en el estado separado de situación.

b) Activos financieros disponibles para la venta -

Corresponden a activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o que no clasifican para ser designados en alguna de las otras categorías. Estos activos se muestran como activos no corrientes a menos que la Gerencia tenga intención expresa de vender el activo dentro de los doce meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera,

Las compras y ventas normales de activos financieros se reconocen a la fecha de la negociación, fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción en el caso de todos los activos financieros que no se registren a valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Los activos financieros que se reconocen a valor razonable a través de ganancias y pérdidas se reconocen inicialmente a valor razonable y los costos de transacción se reconocen como gasto en el estado separado de resultados integrales. Las inversiones se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir los flujos de efectivo de las inversiones expiran o se transfieren y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas se registran posteriormente a su valor razonable. Los préstamos y las cuentas por cobrar se registran a su costo amortizado por el método de tasa de interés efectiva.

- 5 -

Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" se incluyen en el estado separado de resultados integrales en el rubro "Otros (gastos) ingresos, neto", en el periodo en el que se producen los referidos cambios en el valor razonable. Los ingresos por dividendos de activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas se reconocen en el estado separado de resultados integrales en el rubro otros ingresos cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.

Los cambios en el valor razonable de los títulos valores monetarios y no monetarios clasificados como disponibles para la venta se reconocen en otros resultados integrales.

Cuando un título valor clasificado como disponible para la venta se vende o su valor se deteriora, los ajustes acumulados por fluctuaciones en su valor razonable reconocidos en otros resultados integrales se transfieren al estado separado de resultados integrales en el rubro "ganancias y pérdidas en inversiones".

Los dividendos generados por instrumentos disponibles para la venta se reconocen en el estado separado de resultados integrales en el rubro otros ingresos cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.

2.3 Pasivos financieros - reconocimiento y medición -

De acuerdo con lo que prescribe la NIC 39, los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, ii) préstamos, y iii) instrumentos financieros derivados. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a empresas relacionadas, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras (notas 11, 16, 17 y 19).

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

2.4 Efectivo y equivalente de efectivo -

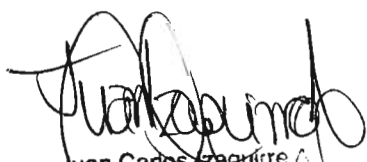
En el estado financiero separado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos a plazo y depósitos a la vista en bancos con vencimientos originales entre dos y tres meses.

2.5 Cuentas por cobrar -

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

2.6 Existencias -

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


Juan Carlos Azaguirre
Gerente Contabilidad
Los Portales

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

El valor de ingreso a existencias de inmuebles producto de un cambio en el uso de las inversiones inmobiliarias evidenciado por el inicio de su desarrollo con miras a su venta es el costo asumido que corresponde a su valor razonable a la fecha de la reclasificación.

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

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

2.7 Inversiones en subsidiarias y asociadas -

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene la capacidad de gobernar sus políticas operativas y financieras por ser propietaria de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto. La Compañía también evalúa la existencia de control donde no tiene más del 50% del poder de voto, pero si puede gobernar las finanzas y políticas operativas por la virtud del control de facto. Las inversiones en subsidiarias se muestran en estos estados financieros al costo. Los dividendos en efectivo recibidos de subsidiarias se acreditan al estado de resultados en el momento en que se aprueba su distribución. Los dividendos recibidos en acciones de subsidiarias no se reconocen en los estados financieros.

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

2.8 Inversiones inmobiliarias -

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

Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los gastos financieros (nota 2.19). Después de su reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se reconocen a su valor razonable. Inversiones inmobiliarias en proceso de construcción se reconocen a su valor razonable en los casos en que se considere que es posible determinar el valor razonable de manera confiable. Las inversiones inmobiliarias en proceso de construcción cuyo valor razonable no se considera que se pueda determinar de manera confiable se reconocen, al momento en que su construcción ha culminado, al costo menos su provisión por deterioro hasta el momento en que sea posible determinar su valor razonable de manera confiable o hasta el momento en que la construcción se completa, lo que ocurra primero. Las inversiones inmobiliarias desarrolladas en propiedad de terceros son reconocidas al costo histórico.


Juan Carlos Izaguirre
Gerente Contabilidad
Los Portales

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

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

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

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

Si las inversiones inmobiliarias se ocupan por la Compañía, se reclasifican a la cuenta de inmuebles, maquinaria y equipo. Su valor razonable a la fecha de la reclasificación se transforma en el costo del activo para propósitos contables subsecuentes.

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

2.9 Inmuebles, maquinaria y equipo -

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


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

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

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva. Los trabajos en curso no se deprecian. Las partidas de inmuebles, maquinaria y equipo se dan de baja en el momento de su venta o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o de su posterior venta. Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado separado de resultados integrales. Los valores residuales, la vida útil de los activos y los métodos de depreciación aplicados se revisan y se ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado separado de situación financiera. Cualquier cambio en estos estimados se ajusta prospectivamente.

Depreciación -

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

	<u>Hasta años</u>
Edificios y otras construcciones	35
Maquinaria y equipo	15 a 20
Muebles y enseres	10
Equipo diverso	10
Equipo de cómputo	4
Unidades de transporte	5

2.10 Activos intangibles -

a) Concesiones -

Las concesiones público-privadas para la administración y operación de estacionamientos se reconocen como un activo intangible cuando los flujos de efectivo del contrato están condicionados a la utilización del servicio por parte de los usuarios. Los ingresos y costos de la construcción de estacionamientos se reconocen sobre la base del método de grado de avance en concordancia con lo que requiere la NIC 11, Contratos de construcción, mientras que los ingresos y gastos relacionados con la prestación de servicios se reconocen sobre la base del devengo. Las concesiones se amortizan en el plazo de sus vidas útiles estimadas que fluctúan entre cinco y 30 años.

b) Programas de computación generados internamente -

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

- técnicamente es posible completar el software de modo que podrá ser usado;
- la gerencia tiene la intención de terminar el software y de usarlo o venderlo;
- se tiene la capacidad para usar o vender el software;
- se puede demostrar que el programa de cómputo probablemente generará beneficios económicos futuros;


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

- se tiene los recursos técnicos, financieros y otros recursos necesarios para completar el desarrollo del software que permita su uso o venta; y el gasto atribuible al software durante su desarrollo se puede medir de manera confiable.

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

2.11 Deterioro de activos no financieros -

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

Las pruebas de deterioro efectuadas por la Compañía, cuando corresponde, contemplan el valor en uso a nivel de unidad generadora de efectivo (grupo de activos más pequeño capaces de generar flujos de efectivo identificables). Las pérdidas por deterioro de activos vinculados con operaciones continuas se reconocen en el estado separado de resultados integrales en las categorías de gastos a las que corresponde la función del activo deteriorado.

De otro lado, la Compañía evalúa a cada fecha de cierre si existen indicios que indiquen que las pérdidas por deterioro reconocidas previamente se han revertido parcial o totalmente. Si se observan tales indicios la Compañía estima el importe recuperable del activo cuyo valor en libros fue previamente reducido por deterioro.

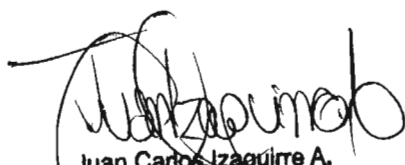
2.12 Cuentas por pagar comerciales -

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

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

2.13 Obligaciones financieras -

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


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

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 diferirán hasta el momento en que el préstamo se reciba. En la medida de que no haya evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los honorarios se capitalizan como pagos por servicios para obtener liquidez y se amortizan durante el período del préstamo con el que se relaciona.

2.14 Arrendamientos -

Arrendamientos en los que la Compañía es arrendataria -

i) Arrendamientos operativos

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

ii) Arrendamientos financieros

Los arrendamientos en los que la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo arrendado se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al menor valor que resulte de comparar el valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Cada cuota de arrendamiento se distribuye entre el pasivo y el cargo financiero de modo que se obtenga una tasa constante sobre el saldo pendiente de pago. La obligación por cuotas de arrendamiento correspondientes, neto de cargos financieros, se incluye en otras cuentas por pagar de corto y largo plazo en el estado separado de situación financiera. El elemento de interés del costo financiero se trata como gastos financieros (nota 2.20) y se carga al estado separado de resultados integrales o se capitaliza en el período del arrendamiento de manera que se obtenga una tasa de interés periódica constante sobre el saldo del pasivo para cada período. Los inmuebles, maquinaria y equipo adquiridos a través de arrendamientos financieros se deprecian a lo largo de su vida útil o en el período del arrendamiento, plazo que resulte menor. Las inversiones inmobiliarias adquiridas a través de contratos de arrendamiento financiero se reconocen a su valor razonable.

2.15 Gastos financieros -

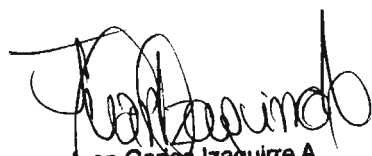
Los costos de endeudamiento generales y específicos directamente atribuibles a la adquisición, construcción, producción de activos calificables, los que corresponden a activos que necesariamente toman un período sustancial para alcanzar su propósito de uso o venta, se agregan al costo de dichos activos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

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

La Compañía capitaliza los gastos financieros de sus activos calificables, inversiones inmobiliarias, existencias e inmuebles maquinaria y equipo.

2.16 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


Juan Carlos Izaguirre A.
 Gerente Contabilidad
 Los Portales

se reconocen en el estado separado de resultados integrales.

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

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

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

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

2.17 Beneficios a los empleados -

a) Participación en las utilidades -

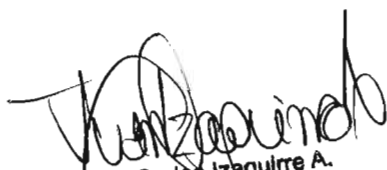
La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación legal de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. La participación de los trabajadores en las utilidades se calcula aplicando la tasa de 5% a la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta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

b) Gratificaciones -

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

c) Compensación por tiempo de servicios -

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


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

2.18 Provisiones -

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

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

2.19 Reconocimiento de ingresos -

a) Venta de inmuebles (nota 2.11) -

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

b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -

La Compañía conserva la titularidad de los bienes inmuebles vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos

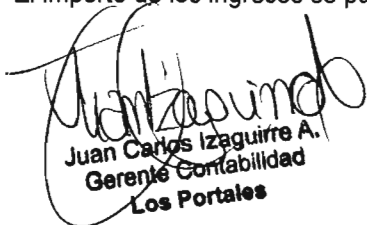
c) Arrendamientos -

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

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

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

- i. El importe de los ingresos se puede cuantificar confiablemente;


 Juan Carlos Izaguirre A.
 Gerente Contabilidad
 Los Portales

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

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

e) Reembolso de gastos administrativos -

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

f) Intereses -

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

2.20 Reconocimiento de costos y gastos -

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

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

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

Los otros costos y gastos se reconocen conforme se devengan.

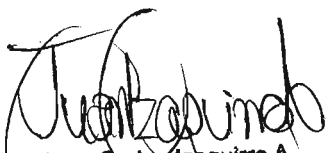
2.21 Pasivos y activos contingentes -

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

3 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo lo 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.


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

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.

a) Riesgos de mercado -

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

(i) Riesgo de tipo de cambio -

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

La Compañía mantiene los siguientes activos y pasivos expresados en dólares estadounidenses:

	<u>2013</u> <u>US\$000</u>	<u>2012</u> <u>US\$000</u>
Activo -		
Efectivo y equivalentes de efectivo	15,279	4,412
Cuentas por cobrar comerciales	54,362	46,676
Otras cuentas por cobrar	<u>11,121</u>	<u>10,687</u>
Total activo	<u>80,762</u>	<u>61,776</u>
Pasivo -		
Obligaciones financieras	(133,394)	(120,181)
Cuentas por pagar comerciales	(34,199)	(30,283)
Otras cuentas por pagar	(1,205)	(57)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(- 24,828)	-
Total pasivo	<u>(193,626)</u>	<u>(150,521)</u>
Pasivo neto	<u>(112,864)</u>	<u>(88,745)</u>
Tipo de cambio de cierre del dólar estadounidense	<u>S/ 2.589</u>	<u>S/ 2.551</u>

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.


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

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

(iii) Riesgo de precio -

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

b) Riesgo de crédito -

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

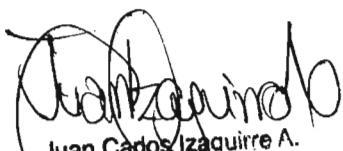
c) Riesgo de liquidez -

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

El área de Finanzas de la Compañía supervisa las proyecciones de flujos de efectivo preparadas para anticipar los requisitos de liquidez del Grupo y se asegura de que se cuente con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo a la vez suficiente margen de líneas de crédito no usadas (nota 20) en todo momento de modo que el Grupo no incumpla con sus límites de endeudamiento preestablecidos por la Gerencia ni con las restricciones contempladas en los contratos de préstamos (covenants).

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda 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 liquidez del Grupo.


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

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.

3.2 Administración de riesgo de capital

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

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

Consistente con la industria, la Compañía 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.

3.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

La NIIF 7 requiere que la entidad exponga la medición de los valores razonables por nivel de las siguientes jerarquías de medidas de valor razonable:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de precios (nivel 2).
- Información sobre el activo o el pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (es decir, información no observable) (nivel 3).

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados por la Gerencia para estimar los valores razonables de sus instrumentos financieros:

Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros -

Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como caja y bancos, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

La técnica de valoración más frecuentemente aplicada incluye las proyecciones de flujos a través de modelos y el cálculo de valor presente. Los modelos incorporan diversas variables como la calificación de riesgo de crédito de la entidad de contraparte y cotizaciones futuras de los precios de minerales.


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

4 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

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

4.1 Estimados y supuestos contables críticos

El Grupo efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Gerencia, las estimaciones y supuestos no tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año.

i) Vida útil y valor recuperable de los inmuebles, maquinaria 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 y/o amortización proporcionales al desgaste estimado de los activos medido en número de años. La vida útil de los activos se evalúa sobre la base de: i) las limitaciones físicas del activo, y ii) la evaluación de la demanda.

ii) 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 periodo en que se conoce el resultado final de la revisión.

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

iii) Provisión para contingencias

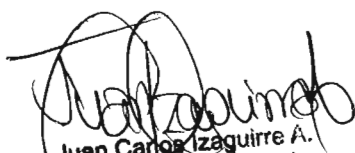
Por definición las obligaciones contingentes se confirmarán con la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros sobre los que la Gerencia no tiene control. La determinación de las contingencias involucra inherentemente el ejercicio del juicio y el uso de supuestos sobre los resultados de eventos que se materializarán o no en el futuro.

iv) Revisión de valores en libros y provisión para deterioro

La Compañía estima que el valor de sus activos permanentes se recuperará en el curso normal de sus operaciones. Su estimado se sustenta en supuestos sobre sus niveles de producción y los estimados de la demanda de sus productos en el futuro. A la fecha de los estados financieros, las proyecciones disponibles de estas variables muestran tendencias favorables a los intereses de la Compañía lo que sustenta la recuperación de sus activos permanentes.

v) Valor razonable de inversiones inmobiliarias

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.


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

4.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables

Terrenos clasificados como inversiones inmobiliarias

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

SMV 000034



Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

Juan Carlos Izquierdo
Gerente Contabilidad
Los Portales

5 INFORMACION POR SEGMENTOS

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

Al 31 de Marzo del 2013

Expresado en Miles de Nuevos Soles

<u>Segmento</u>	<u>Ventas</u> S/ 000	<u>Util. Bruta</u> S/ 000	<u>Gastos Generales</u> S/ 000	<u>otros Ingresos/Egresos</u> S/ 000	<u>Util. De operacion</u> S/ 000	<u>Ing. Financ.</u> S/ 000	<u>Gto Financ.</u> S/ 000	<u>Dif. De Cambio</u> S/ 000	<u>Utilidad Antes DI</u> S/ 000	<u>Resultado del Ejercicio</u> S/ 000
Vivienda	64,325	16,354	-15,874	701	480	6,848	-2,129	-5,920	-20	-493
Estacionamientos	14,888	4,512	-2,842	-4	1,669	0	-212	-148	1,306	894
Hoteles	9,906	3,304	-3,291		12	32	-241	-138	-335	-385
Renta	984	497	-112	19,380	385	1		-72	19,695	13,491
<u>Total</u>	90,103	24,667	-22,119	20,077	2,547	6,881	-2,582	-6,278	20,646	13,507

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El saldo de esta cuenta comprende lo que sigue:

	<u>2013</u> <u>S/.000</u>	<u>2012</u> <u>S/.000</u>
Caja y fondos fijos	726	509
Cuentas corrientes	73,936	31,586
Depósitos a plazo	1,864	3,033
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>76,525</u>	<u>35,128</u>

Al 31 de Marzo de 2013, el Grupo mantiene cuentas corrientes y depósitos en garantía en bancos locales.

Estos depósitos están denominados en Nuevos Soles y en Dólares Estadounidenses por aproximadamente S/ 32 millones 881 mil y US\$ 15 millones 857 mil y depósitos plazo por US\$ 720 mil TEA 0.40% (S/ 22 millones 309 mil y US\$ 3 millones 642 mil; al 31 de diciembre de 2012).

7 INVERSIONES FINANCIERAS

El saldo de esta cuenta comprende Inversiones en Fondos Mutuos y se compone:

	<u>2013</u> <u>S/.000</u>	<u>2012</u> <u>S/.000</u>
SURA - ING	-	991
BBVA	-	-
Total Inversiones Financieras	<u>-</u>	<u>991</u>

Al 31 de Marzo del 2013, el grupo no mantiene fondos mutuos en Instituciones financieras locales; en Nuevos Soles con tasa anual entre 3.5 a 4%.


Juan Carlos Izaguirre
Gerente Contabilidad
Los Portales

8 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

El saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2013</u> <u>S/.000</u>	<u>2012</u> <u>S/.000</u>
Facturas por cobrar	9,784	10,122
Letras por cobrar	176,090	161,275
Provisión por deterioro	(592)	(546)
Intereses no devengados	(44,734)	(41,439)
Cuentas por cobrar comerciales - neto	<u>140,548</u>	<u>129,412</u>
Menos porcion no corriente:		
Letras por cobrar comerciales - neto de intereses no devengados	(58,060)	(74,475)
Porcion corriente	<u>82,488</u>	<u>54,937</u>

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

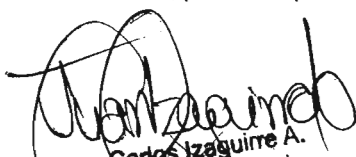
Las letras por cobrar corresponden a las ventas financiadas a los clientes de la actividad inmobiliaria. Las ventas inmobiliarias se financian hasta en 72 meses desde la fecha de suscripción de contrato de venta garantizado. La Compañía monitorea permanentemente esta cartera de créditos, identificando y corrigiendo retrasos y/o morosidad.

9 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2013</u> <u>S/.000</u>	<u>2012</u> <u>S/.000</u>
Anticipos otorgados a proveedores	10,006	7,670
Cuentas por cobrar a Bradley Corp .Ltd	20,383	20,084
Depositos en Garantía	1,219	1,129
Diversas	3,148	3,760
Total Otras Cuenta por cobrar	<u>34,756</u>	<u>32,643</u>
Porcion corriente	34,756	32,643
Porcion no corriente	-	-
	<u>34,756</u>	<u>32,643</u>

La cuenta anticipos otorgados a proveedores se refieren principalmente a adelantos por la compra de terrenos, por suscripción de opciones de compra.


Juan Carlos Izaguirre A.
 Gerente Contabilidad
 Los Portales

La cuenta por cobrar a Bradley Corp. Ltd. (en adelante Bradley), corresponde al contrato de opción de compra (en adelante contrato) suscrito el 16 de abril del 2006 por el que Bradley, propietaria del 50% del capital de Génesis & Renwick S.A. (en adelante G&R), una empresa inmobiliaria dedicada a la habilitación urbana en la ciudad de Houston Texas U.S.A., otorga a Los Portales S.A. la opción irrevocable de compra del total de las acciones en G&R.

El valor razonable de las otras cuentas por cobrar con vencimiento corriente es similar a su valor en libros, no tienen montos vencidos y no presentan deterioro en su valor.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de los estados financieros se limita al valor en libros de estas cuentas. Estos saldos no cuentan con garantías.

10 EXISTENCIAS

El saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2013</u> <u>S/.000</u>	<u>2012</u> <u>S/.000</u>
Terrenos	150,601	131,397
Proyectos en curso	228,442	221,827
Inmuebles Terminados	32,515	32,986
Mercaderías y suministros	6,354	6,941
	<u>417,912</u>	<u>393,151</u>

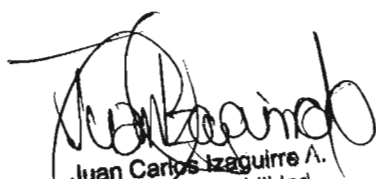
La cuenta Terrenos comprende 58 inmuebles, con una extensión de 334.31 hectáreas, ubicadas en los distritos de Carabaylo, Pachacamac, Asia, Barranca, La Perla, Chilca y Mala en la provincia de Lima, Cañete, Barranca y Callao, y en las provincias de Ica, Santa y Chiclayo. Estos terrenos han sido adquiridos por la Compañía para desarrollar proyectos inmobiliarios en el curso corriente de sus operaciones.

La cuenta Proyectos en curso corresponde a 60 proyectos inmobiliarios ubicados en la provincia de Lima (Zona Este: Huampani, Cieneguilla, Pachacamac, Huancayo y Cañete; Zona Norte: Carabaylo, Santa Rosa y Huacho - Barranca; Zona Centro: Lima Metropolitana; Zona Sur: Mala y Asia), y en las provincias de Ica, Santa, Tacna, Arequipa, Chiclayo y Piura. La Compañía viene desarrollando proyectos de habilitación urbana, urbanizaciones de viviendas bajo programas gubernamentales de Techo Propio y Mi Vivienda, y edificios de viviendas multifamiliar.

La cuenta de Inmuebles terminados corresponde a unidades inmobiliarias totalmente concluidas, ubicadas en la provincia de Lima (Huampani, Cieneguilla, Carabaylo, Santa Rosa, y Lima Metropolitana) y las provincias de Ica, Chiclayo y Piura; y corresponden a habilitación urbana con 470 unidades, y Techo Propio 323 unidades.

Durante el año 2013, la Compañía ha capitalizado gastos financieros por S/.8.4 millones aproximadamente (S/.24.2 millones en 2012) en la cuenta proyectos en curso.

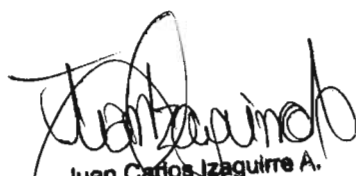
Al 31 de marzo de 2013 y del 31 de diciembre 2012 la Gerencia de la Compañía no ha considerado necesario efectuar una provisión por desvalorización de inventarios dado sus niveles de rotación.


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

11 INVERSIONES

El saldo de esta cuenta comprende:

<u>Entidad</u>	<u>Participación pación en acciones</u>	<u>Porcentaje en el capital</u>		<u>2013 S/.000</u>	<u>2012 S/.000</u>
		<u>2013</u>	<u>2012</u>		
		%	%		
Acciones comunes:					
Asociación en participación					
Real Once	-	-	99.8	-	-
Inversiones Real Once S.A.	22,450	99.8	99.8	2,711	2,711
Promotora Club Empresarial	1	-	-	122	122
Concesión de Estac.de Miraflores		49	-	1,215	1,215
Consorcio Estacionamientos Gamarra				1,898	
Strip Centers del Perú	5,000	50	-	30,471	5
Otras	-	-	-	1	1
				<u>36,418</u>	<u>4,054</u>


Juan Carlos Izaguirre A.
 Gerente Contabilidad
 Los Portales

12

Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO

El movimiento del rubro inmuebles, maquinaria y equipo y el de su correspondiente depreciación acumulada, es el que sigue:

	Terrenos \$/,000	Edificios \$/,000	Maquinaria \$/,000	Vehículos \$/,000	Leasing \$/,000	Muebles y enseres \$/,000	Equipos diversos \$/,000	Activos por recibir \$/,000	Obras en curso \$/,000	Total \$/,000
Al 1 de enero de 2012										
Valor neto en libros	26,629	32,150	2,991	265	3,833	2,430	7,349	97	21,072	96,816
Adiciones		318	205		3,300	597	1,604		13,258	19,282
Ajuste Activos					-2,023			-97	-116	-2,236
Baja Activos		-96	-131			-384	-400			-1,011
Transferencias		4,490	68			1,248	1,087		-8,383	-1,490
Cargo por depreciación		-1,581	-439	-127	-584	-1,014	-2,096			-5,841
Baja Depreciación		37	131			383	388			939
Ajuste Depreciación		77	-8	8						77
Valor neto en libros al 31 de Diciembre de 2012	26,629	35,395	2,817	146	4,526	3,260	7,932	0	25,831	106,536
Costo o valuación	26,629	49,985	7,666	1,019	5,432	9,060	17,928	-	25,831	143,550
Depreciación acumulada		-14,590	-4,849	-873	-906	-5,800	-9,996	-		-37,014
Valor neto en libros al 31 de Diciembre de 2012	26,629	35,395	2,817	146	4,526	3,260	7,932	-	25,831	106,536
Al 1 de enero de 2013										
Valor neto en libros	26,629	35,395	2,817	146	4,526	3,260	7,932	0	25,831	106,536
Adiciones			54	6	107	107	530		3,080	3,884
Ajuste Activos									-261	-261
Baja Activos					-53	-4				-57
Transferencias	-262	261	-44	-1			46			-
Cargo por depreciación		-376	-110	-30	-179	-181	-456			-1,332
Baja Depreciación						2				2
Ajuste Depreciación										-
Valor neto en libros al 31 de Marzo de 2013	26,367	35,280	2,717	121	4,401	3,184	8,052	0	28,650	108,772
Costo o valuación	26,367	45,432	5,914	1,025	5,486	9,162	18,494	-	28,650	140,530
Depreciación acumulada		-10,152	-3,197	-904	-1,085	-5,978	-10,442	-		-31,758
Valor neto en libros al 31 de Marzo de 2013	26,367	35,280	2,717	121	4,401	3,184	8,052	-	28,650	108,772

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

	<u>2013</u> <u>S/.000</u>	<u>2012</u> <u>S/.000</u>
Costo de ventas	1,089	4,728
Gastos de administración	243	1,113
Total	<u>1,332</u>	<u>5,841</u>

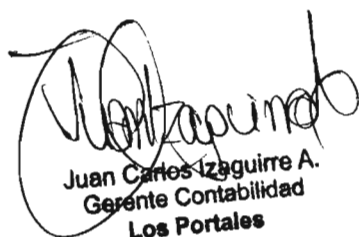
El saldo de las obras en curso comprende principalmente:

	<u>2013</u> <u>S/.000</u>	<u>2012</u> <u>S/.000</u>
Nueva Sede Corporativa	22,507	22,177
Remodelacion Hotel Cuzco	49	10
Upgrade Habitaciones Hotel Piura	2,495	908
Upgrade Hotel Country	1,485	1,124
Remodelacion Hotel Tarma	268	220
Otros proyectos	1,846	1,392
Total	<u>28,650</u>	<u>25,831</u>

A la culminación de las obras en curso su saldo se transferirá a la cuenta contable definitiva del activo correspondiente. La Gerencia estima que estas obras en proceso de construcción se culminarán durante 2013.

Al 31 de diciembre de 2012, conforme lo requerido por la NIC 36 "Deterioro de activos", la Gerencia realizó una evaluación del valor de sus inmuebles, maquinaria y equipo aplicando el método de flujos de caja descontados, utilizando para ello los siguientes criterios clave: i) Período de proyección: 35 años, b) Tasa de crecimiento promedio de 3% y Tasa de descuento 12%. Los resultados de las pruebas de deterioro indican a la Gerencia que no se requiere registrar ninguna pérdida por deterioro de los activos de extensa vida útil.

SMV 000041


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

Juan Carlos Izaguirre A.
 Gerente Contabilidad
 Los Portales

13

ACTIVOS INTANGIBLES

El movimiento del rubro activos intangibles y el de su correspondiente amortización acumulada, es el siguiente:

	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Transferencia	Ajustes y/o reclasi- ficaciones	Saldo final
	SI.000	SI.000	SI.000	SI.000		SI.000
Costo						
Concesiones-						
Parque Cáceres	14,822					14,822
Dionisio Derteano	15,215					15,215
Ovalo Gutiérrez	6,439					6,439
Country club Lima Hotel	17,665					17,665
Real Once	391					391
Estadio Nacional	97					97
Otros Intangibles -						
Otros	21,645	265			261	22,171
	<u>76,274</u>	<u>265</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>261</u>	<u>76,800</u>
Amortización acumulada						
Concesiones-						
Parque Cáceres	-7,046	-140				-7,186
Dionisio Derteano	-7,033	-134				-7,167
Ovalo Gutiérrez	-1,671	-81				-1,752
Country club Lima Hotel	-7,630	-107				-7,737
Real Once	-364	-21				-385
Estadio Nacional	-20	-2				-22
Otros Intangibles -						
Otros	-13,113	-391				-13,504
	<u>-36,877</u>	<u>-876</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-37,753</u>
Costo neto	<u><u>39,397</u></u>					<u><u>39,047</u></u>

El gasto de amortización se ha distribuido en el estado consolidado de resultados integrales como sigue:

	<u>2013</u> <u>S/.000</u>	<u>2012</u> <u>S/.000</u>
Costo de ventas	717	2,767
Gastos de administración	159	652
Total amortización	876	3,419

14 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El saldo de este rubro comprende:

	<u>2013</u> <u>S/.000</u>	<u>2012</u> <u>S/.000</u>
Terrenos	82,833	82,833
Costes para el desarrollo comercial	5,800	5,801
Lima Outlet Center	0	8,772
Locales Comerciales CCR	4,509	4,542
	<u>93,142</u>	<u>101,948</u>

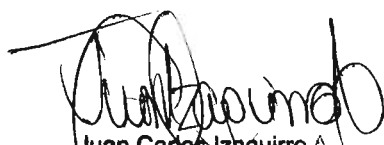
La cuenta terrenos corresponde a inmuebles adquiridos por la Compañía como reserva territorial, sobre los cuales a la fecha de los estados financieros no se tiene definido ningún desarrollo, ni producto, y en el corto plazo no serán vendidos ni desarrollados. Estos terrenos constituyen una reserva de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

El local comercial ubicado en el Centro Comercial Camino Real, distrito de San Isidro, constituye inmueble adquirido por la Compañía para la generación de rentas, y ocupa un área mayor a 10 mil metros cuadrados.

15 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

El saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2013</u> <u>S/.000</u>	<u>2012</u> <u>S/.000</u>
Facturas por pagar	90,514	97,631
Letras por pagar	1,608	2,662
	<u>92,122</u>	<u>100,293</u>
Menos porción no corriente:		
Facturas por pagar	(34,841)	(36,404)
Porción corriente	<u>57,280</u>	<u>63,889</u>


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

Las facturas por pagar se originan principalmente por la adquisición de materiales, suministros y por servicios recibidos vinculados con el desarrollo de obras.

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

16 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2013</u> <u>S/.000</u>	<u>2012</u> <u>S/.000</u>
Tributos y contribuciones sociales	11,054	13,728
Remuneraciones y participaciones en las utilidades por pagar	11,706	13,731
Dividendos	15,500	0
Penalizaciones por rescisión de contratos	1,141	1,665
Ingresos percibidos por anticipado	3,793	2,904
Diversas	6,054	5,774
	<u>49,248</u>	<u>37,802</u>
Menos:		
Porción no corriente	585	585
Porción corriente	<u>48,663</u>	<u>37,217</u>

Participación en las utilidades -

De acuerdo con la legislación vigente, la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía es 5% de la renta neta determinada de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta (nota 25). Esta participación es gasto deducible para propósitos del cálculo del impuesto a la renta.

17 ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES

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


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

18

Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

OBLIGACIONES FINANCIERAS

El saldo de esta cuenta comprende:

	Total		Corriente		No Corriente	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	S/. 0	S/. 0	S/. 0	S/. 0	S/. 0	S/. 0
Préstamos bancarios	64,482	98,700	21,064	24,104	43,418	74,596
Arrendamiento financiero	4,490	4,654	1,382	1667	3,108	2,987
Terceros	212,640	204,389	106,131	95,455	106,509	108,934
Bonos	65,318		8,684		56,634	
Total deuda	346,930	307,743	137,262	121,226	209,668	186,517

a) Terceros -

Al 31 de Marzo 2013, este rubro comprende:


 Juan Carlos Izaguirre A.
 Gerente Contabilidad
 Los Portales

Nombre del Acreedor	Tasa de Interés	Total		Corriente		No Corriente	
		2013	2012	2013	2012	2013	2012
		S/.000	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000
						0	0
Diversos Exterior	13.37%	108,414	113,024	60,888	53,142	47,526	59,882
Diversos Locales	13.37%	104,226	91,365	45,243	42,313	58,983	49,052
		212,640	204,389	106,131	95,455	106,509	108,934

Los préstamos de diversos exterior corresponde a diversos préstamos de mutuo dinerario recibidos en el año por diversas personas naturales y jurídicas. Estos préstamos tienen vencimientos desde Abril de 2013 a Junio de 2018.

Los préstamos de diversos locales corresponde a préstamos de mutuo dinerario recibidos en el año por diversas personas naturales y jurídicas para capital de trabajo. Estos préstamos tienen vencimientos desde Abril de 2013 a marzo de 2018 y cuentan con garantías específicas

b) Préstamos bancarios -

Al 31 de Marzo 2013, este rubro comprende:

Juan Carlos Zaguire A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

Nombre del acreedor	Garantía otorgada	Vencimiento	Tasa de Interés	Total		Parte Corriente		Parte No Corriente	
				2,013	2012	2013	2012	2013	2012
				S/.000	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000
Scotiabank Perú	0	Dic-18	4.25%	0	33,683		2,430		31,253
BBVA Banco Continental	Hipoteca	Dic-17	6.44%	24,325	24,404	10,936	11,101	13,389	13,303
Banco Santander	Fideicomiso	Dic-15	8.50%	5,985	6,326	1,912	1,856	4,073	4,470
Banco Santander(Nueva Sede Central)	Inmueble	Abr-17	8.25%	15,786	15,554	3,901	4,890	11,885	10,664
Banco de Crédito del Perú	Fideicomiso	Ago-13	3.66%	0	11		11		
HSBC Bank Peru S.A	Hipoteca	Feb-15	8.10%	5,330	5,853	2,586	2,506	2,744	3,347
CIFI	Fideicomiso	Feb-21	7.00%	13,056	12,869	1,729	1,310	11,327	11,559
				64,482	98,700	21,064	24,104	43,418	74,596

c) Bonos -

Al 31 de marzo 2013, este rubro comprende:

Nombre del acreedor	Garantía otorgada	Vencimiento	Tasa de Interés	Total		Parte Corriente		Parte No Corriente	
				2,013	2012	2013	2012	2013	2012
				S/.000	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000
Bonos	Fideicomiso	Feb-21	7.34%	65,318		8,684		56,634	
				65,318	0	8,684	0	56,634	0

d) Arrendamiento financiero -

Al 31 de Marzo 2013, este rubro comprende:

Nombre del acreedor	Garantía otorgada	Tasa de Interés	Tasa de Interés	Total		Parte Corriente		Parte No Corriente	
				2,013	2012	2013	2012	2013	2012
Leasing Perú	Maquinarias	Jul-17	6.36%	4,445	4,583	1,337	1,596	3,108	2,987
Banco de Comercio	Vehiculos	Nov-13	10.00%	38	51	38	51		
Banco Financiero	Vehiculos	Abr-13	12.00%	7	20	7	20		
				4,490	4,654	1,382	1,667	3,108	2,987

Los valores en libros de los préstamos a corto plazo se aproximan a sus valores razonables.

b) Obligaciones por arrendamiento financiero -

Las deudas por contratos de arrendamiento financiero se encuentran garantizadas con los bienes adquiridos.

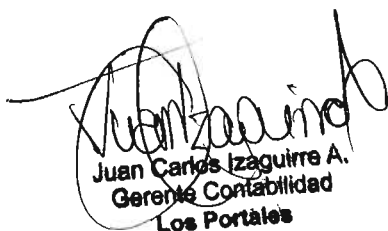
Los pagos mínimos a efectuarse y el valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero son los siguientes:

	31 de Marzo de 2013	31 de Diciembre de 2012
	S/.000	S/.000
Hasta 1 año	1,475	1,764
Mayor a 1 año y hasta 5 años	3,240	3,078
Total	<u>4,715</u>	<u>4,842</u>
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	(224)	(188)
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>4,490</u>	<u>4,654</u>

El valor presente de las obligaciones de arrendamiento financieros es como sigue:

	2013	2012
	S/.000	S/.000
Hasta 1 año	1,382	1,667
Mayor a 1 año y hasta 5 años	3,108	2,987
	<u>4,490</u>	<u>4,654</u>

Las obligaciones financieras están denominadas en Dólares Estadounidenses


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

19 IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

El saldo de esta cuenta comprende:

El análisis de impuesto diferidos activos y pasivos es el

	2013 S/.000	2012 S/.000
Impuestos diferidos activos:		
Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses	(15,969)	(9,307)
Impuesto diferido activo que se recuperará dentro de 12 meses	(17,540)	(869)
Total impuesto diferido activo	(33,509)	(10,176)
Impuestos diferidos pasivos:		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	15,176	25,041
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	40,141	5,705
Total impuesto diferido pasivo	55,317	30,746
Impuesto diferido pasivo (activo), neto	21,808	20,570

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

	2013 S/.000	2012 S/.000
Al 1 de enero	20,570	23,708
Cargo al estado de resultados integrales	1,238	(3,138)
Al 31 de marzo	21,808	20,570

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

20 PATRIMONIO

a) Capital -

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

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


Juan Carlos Izquierdo
Gerente Contabilidad
Los Portales

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

b) Reserva legal -

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

c) Resultados acumulados -

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

En Junta General de Accionistas de fecha 20 de Marzo 2013 se acordó distribuir dividendos correspondientes a los resultados del ejercicio 2012 por S/.15.5 millones (S/ 0.11284 por acción).

21 GASTOS DE VENTA

Los gastos de venta comprenden:

	<u>2013</u> <u>S/.000</u>	<u>2012</u> <u>S/.000</u>
Servicios prestados por terceros	3,459	2,956
Cargas diversas de gestión y provisiones	16	12
Cargas de personal (nota 25)	2,168	1,512
Compensación por Tiempo de Servicios	161	122
Otros Menores	163	150
	<u>5,967</u>	<u>4,752</u>

22 GASTO DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración comprenden:

	<u>2013</u> <u>S/.000</u>	<u>2012</u> <u>S/.000</u>
Cargas de personal (nota 25)	10,032	7,590
Servicios prestados por terceros	4,347	4,068
Cargas diversas de gestión y provisiones	139	168
Amortización (nota 14)	139	94
Depreciación (nota 13)	338	325
Compensación por Tiempo de Servicios	498	440
Tributos	506	182
Otros Menores	153	347
	<u>16,152</u>	<u>13,214</u>


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

23 OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO

Los Otros (gastos) ingresos, comprenden:

	<u>2013</u> <u>S/.000</u>	<u>2012</u> <u>S/.000</u>
<u>Otros Ingresos</u>		
Penalizaciones por resolucion de contratos	755	408
Ingresos por Venta Local	19,381	-
Otros Menores	274	468
	<u>20,410</u>	<u>876</u>
<u>Otros Egresos:</u>		
Otros	(333)	(453)
	<u>(333)</u>	<u>(453)</u>
	<u>20,077</u>	<u>423</u>

24 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

Los ingresos y gastos financieros comprenden:

	<u>2013</u> <u>S/.000</u>	<u>2012</u> <u>S/.000</u>
<u>Ingresos Financieros:</u>		
Intereses sobre letras por cobrar	6,789	5,499
Otros ingresos financieros	92	22
	<u>6,881</u>	<u>5,521</u>
<u>Gastos Financieros:</u>		
Intereses de prestamos bancarios	(2,450)	(1,239)
Otros	(132)	(1,310)
	<u>(2,582)</u>	<u>(2,549)</u>
Ingresos (gastos) financieros, neto	<u>4,300</u>	<u>2,972</u>

25 GASTO IMPUESTO A LA RENTA

- De acuerdo con la legislación vigente cada Compañía está sujeta en forma individual a los impuestos que le sean aplicables.
- 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 separados, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente.

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


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

	<u>MARZO</u> <u>2013</u> S/.000	<u>MARZO</u> <u>2012</u> S/.000
Impuesto corriente	5,901	1,301
Total del impuesto diferido	<u>1,238</u>	<u>-</u>
Gasto por impuesto a la renta	<u>7,139</u>	<u>1,301</u>

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

	<u>MARZO</u> <u>2013</u> S/.000	<u>MARZO</u> <u>2012</u> S/.000
Utilidad antes del Impuesto a la renta	<u>20,646</u>	<u>8,838</u>
Impuesto calculado aplicando tasa teórica	6,194	2,651
Efectos del impuesto por:		
- Gastos no deducibles neto	<u>945</u>	<u>170</u>
Cargo por impuesto a la renta	<u>7,139</u>	<u>2,821</u>

- d) La Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el cálculo del impuesto a la renta determinado por la Compañía en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2010 al 2012 están abiertos a fiscalización. Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, moras, recargos e intereses, si se produjeran, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de estas posibles revisiones.
- e) De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a la renta y del impuesto general a las ventas, debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes vinculadas y/o paraísos fiscales, para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente.
- f) Impuesto Temporal a los Activos Netos -

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

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


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

26 UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el año.

	<u>2013</u> <u>S/.000</u>	<u>2012</u> <u>S/.000</u>
Utilidad neta atribuible	13,507	2,880
Promedio ponderado de acciones en circulación de S/.1.0 cada una	<u>119,634</u> <u>0.1129</u>	<u>119,634</u> <u>0.0241</u>

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

27 CONTRATOS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

25.1 Contratos

División Vivienda-

a) Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía – Proyecto Sol de Huampaní I - IV.-

Elevado a Escritura Pública de fecha 17 de diciembre de 2001 y suscrito por la Compañía (en calidad de fideicomitente), La Fiduciaria S.A. (en calidad de fiduciaria) y el Banco de Crédito del Perú (en calidad de Fideicomisario) para la ejecución del Proyecto de Habilitación Urbana denominado Sol de Huampaní. Este proyecto permitió el acceso de financiamiento y el ingreso de recursos para el pago de una deuda estructural que se mantiene con el BCP. El proyecto se encuentra íntegramente culminado, en todas sus etapas, totalmente vendido (con autofinanciamiento otorgado por la Compañía a sus clientes) y entregado a sus adquirentes, quedando pendiente las cuentas por cobrar a los mismos.

Este contrato estará vigente hasta que se cancele la deuda total garantizada con el fideicomiso (siendo su fuente la cobranza de las letras aceptadas por los clientes) con un plazo máximo de Ley que es de treinta años.

b) Fideicomiso en Administración de Flujos y Garantía – Proyecto Techo Propio Sol de Piura.-

Suscrito con fecha 24 de agosto de 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 encontrará 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


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

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.

c) Contrato de Financiamiento a la Construcción y Constitución de Garantía Hipotecaria – Proyecto MiVivienda “Villas del Sol de Ica”.-

Suscrito el 16 de febrero de 2011 con el BBVA Banco Continental, en virtud del cual dicha institución conviene en otorgar a Los Portales un financiamiento para el Proyecto MiVivienda Villas del Sol de Ica, ubicado en el Distrito, Provincia y Departamento de Ica, de US\$ 2'000,000 para la construcción del Proyecto y US\$ 1'000,000 para la emisión de cartas fianzas. Asimismo, Los Portales hipoteca el inmueble sobre el que se desarrollará el Proyecto para garantizar el financiamiento antes indicado.

d) Contrato de Financiamiento a la Construcción y Constitución de Garantía Hipotecaria – Proyecto MiVivienda “Villas del Sol de Piura”.-

Suscrito el 31 de enero de 2012 con el BBVA Banco Continental, en virtud del cual dicha institución conviene en otorgar a Los Portales un financiamiento para el Proyecto MiVivienda Villas del Sol de Piura, ubicado en el Distrito, Provincia y Departamento de Piura, de US\$ 300,000 para la construcción del Proyecto y US\$ 700,000 para la emisión de cartas fianzas. Asimismo, Los Portales hipoteca el inmueble sobre el que se desarrollará el Proyecto para garantizar el financiamiento antes indicado.

e) Contrato de Financiamiento a la Construcción y Constitución de Garantía Hipotecaria – Proyecto Multifamiliar “Terrazas II”.-

Suscrito el 05 de junio de 2012 con el BBVA Banco Continental, en virtud del cual dicha institución conviene en otorgar a Los Portales un financiamiento para el Proyecto Multifamiliar Terrazas II ubicado en el Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, de US\$ 200,000 para la construcción del Proyecto y US\$ 500,000 para la emisión de cartas fianzas. Asimismo, Los Portales hipoteca el inmueble sobre el que se desarrollará el Proyecto para garantizar el financiamiento antes indicado.

f) Contrato de Financiamiento a la Construcción y Constitución de Garantía Hipotecaria – Proyecto Multifamiliar “Golf Los Andes”.-

Suscrito el 24 de agosto de 2012 con el BBVA Banco Continental, en virtud del cual dicha institución conviene en otorgar a Los Portales un financiamiento para el Proyecto Multifamiliar Golf Los Andes, ubicado en el Distrito de Lurigancho – Chosica, Provincia y Departamento de Lima, de US\$ 1'000,000 para la construcción del Proyecto y US\$ 800,000 para la emisión de cartas fianzas. Asimismo, Los Portales hipoteca el inmueble sobre el que se desarrollará el Proyecto para garantizar el financiamiento antes indicado.

g) Contrato de Financiamiento a la Construcción y Constitución de Garantía Hipotecaria – Proyecto Multifamiliar “Sol de Carabaylo III”.-

Suscrito el 24 de agosto de 2012 con el BBVA Banco Continental, en virtud del cual dicha institución conviene en otorgar a Los Portales un financiamiento para el Proyecto Multifamiliar Sol de Carabaylo III, ubicado en el Distrito de Carabaylo, Provincia y Departamento de Lima, de US\$ 1'000,000 para la construcción del Proyecto y US\$ 500,000 para la emisión de cartas fianzas. Asimismo, Los Portales hipoteca el inmueble sobre el que se desarrollará el Proyecto para garantizar el financiamiento antes indicado.


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

h) Contrato de Financiamiento a la Construcción y Constitución de Garantía Hipotecaria – Proyecto Multifamiliar “El Parque II”.-

Suscrito el 17 de noviembre de 2010 con el BBVA Banco Continental, en virtud del cual dicha institución conviene en otorgar a Los Portales un financiamiento para el Proyecto Multifamiliar El Parque II, ubicado en el Distrito, Provincia y Departamento de Lima, de US\$ 1'600,000 para la construcción del Proyecto y US\$ 800,000 para la emisión de cartas fianzas. Asimismo, Los Portales hipoteca los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el Proyecto para garantizar el financiamiento antes indicado.

i) Contratos de Préstamo y Constitución de Hipotecas con HSBC.-

El 04 de julio de 2012 se suscribió un Contrato de Préstamo y uno de Constitución de Hipotecas con el HSBC Bank Perú S.A., en virtud del cual dicha institución conviene en otorgar a Los Portales un préstamo de hasta US\$ 2'500,000 para financiar proyectos de habilitación urbana y/o vivienda. Para garantizar dicho préstamo se han constituido las siguientes garantías: (i) hipoteca sobre un inmueble ubicado en Piura y un inmueble ubicado en Chimbote; (ii) Contrato de Cobranza en Garantía de letras; (iii) Contrato de Garantía Mobiliaria sobre depósitos en cuenta.

El 08 de febrero de 2013 se suscribió un nuevo Contrato de Préstamo y uno de Constitución de Hipotecas con el HSBC Bank Perú S.A., en virtud del cual dicha institución conviene en otorgar a Los Portales un préstamo adicional de hasta US\$ 2'500,000 para financiar proyectos de habilitación urbana y/o vivienda. Para garantizar dicho préstamo se han constituido las siguientes garantías: (i) hipotecas sobre 5 (cinco) inmuebles ubicados en Piura, Chimbote (Ancash) e Ica; (ii) Contrato de Garantía Mobiliaria sobre depósitos en cuenta.

j) Contrato de Arrendamiento de Inmuebles para oficinas sede Vivienda.-

Suscrito el 11 de Junio de 2010 con Inmobiliaria Batrun SAC, respecto del inmueble ubicado en Independencia N° 452, Miraflores. El plazo original del contrato era de 5 años y 2 meses. Ha sido ampliado mediante adendum suscrito el 26 de Julio de 2012, por el plazo máximo de 10 años contados hasta el 07 de Agosto de 2020.

k) Contrato de Financiamiento a la Construcción y Constitución de Garantía Hipotecaria – Proyecto MiVivienda “Villas de la Pradera de Chimbote”.-

Suscrito el 08 de febrero de 2013 con el Banco Interamericano de Finanzas, en virtud del cual dicha institución conviene en otorgar a Los Portales un financiamiento para el Proyecto Villas de la Pradera de Chimbote, ubicado en el Distrito de Nuevo Chimbote, Provincia del Santa y Departamento de Ancash, ascendente a: (i) S/. 3'844,069.00 para avence de obra y (ii) S/. 2'508,674,000 para la emisión de cartas fianzas. Asimismo, Los Portales hipoteca el inmueble sobre el que se desarrollará el Proyecto para garantizar el financiamiento antes indicado.

l) Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos.-

Suscrito con fecha 22 de marzo de 2013 entre Los Portales S.A. en calidad de Fideicomitente y Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de fiduciario, en virtud del cual se constituye un fideicomiso, en virtud del cual el Fideicomitente se obliga a transferir en dominio fiduciario activos en favor del Fiduciario con la finalidad que se constituya un patrimonio fideicometido y se realice, con el respaldo de éste, la emisión de Bonos para la adquisición de activos inmobiliarios que serán efectuados a nombre de dicho patrimonio fideicometido. El monto de la emisión será de hasta por un monto máximo de US\$ 10'000,000.00.

Los Bonos tendrán un plazo de redención de hasta cuarenta y ocho (48) meses.


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

División de Hoteles -

a) Contrato de Usufructo del Country Club Lima Hotel -

Con fecha 20 de noviembre del 2009, la Asociación Real Club de Lima y Los Portales S.A. suscribieron un Contrato de Usufructo elevado a Escritura Pública en la misma fecha, mediante el cual la Asociación Real Club de Lima otorgó en usufructo por veinte años el Country Club Lima Hotel, es decir, hasta el año 2029.

b) Contrato de Usufructo de Los Portales Hotel Chiclayo -

Suscrito con fecha 23 de octubre de 2009 entre la empresa Naymlap Inn S.A.C. y la Compañía, por el cual la primera entrega en usufructo el inmueble ubicado en la Av. Saenz Peña y Calle Tacna No. 396-954, Ciudad de Chiclayo, sobre el cual opera Los Portales Hotel Chiclayo, por el plazo de 20 años, contados a partir de la suscripción de la Escritura Pública de misma fecha, es decir, hasta el año 2029.

c) Contrato de Usufructo de Los Portales Hotel Cusco -

Suscrito con fecha 30 de noviembre de 2010 entre Cadena Hotelera Turística Cusco S.A. y la Compañía, por el cual la primera entrega en usufructo el inmueble ubicado en la Av. El Sol No. 602, Distrito, Provincia y Departamento de Cuzco sobre el cual opera Los Portales Hotel Cuzco, por el plazo de 20 años, contados a partir de la entrega del inmueble y de los bienes muebles; es decir, hasta octubre del año 2030.

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

Elevado a Escritura Pública el 23 de junio de 2003 y suscrito en el mismo mes, 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.

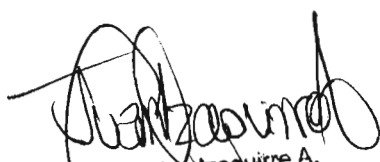
Este contrato estará vigente hasta el plazo de vigencia del usufructo indicado en a).

e) Contrato de Usufructo de Inmueble colindante con el Hotel Los Portales Piura.-

Suscrito con fecha 07 de julio de 2011 entre Maria Elvia Cedano Orbegoso y la Compañía, por el cual la primera entrega en usufructo el inmueble ubicado en Calle Lima N° 868, Piura (área 205.79 m2), colindante con Hotel LP Piura, por el plazo de 20 años, es decir, hasta el año 2031.

f) Contrato de Crédito a Mediano Plazo.-

Suscrito con fecha 11 de abril de 2012 entre Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A. – CIFI y la Compañía, mediante el cual los Prestamistas otorgan un crédito a mediano plazo a favor Los Portales S.A. hasta por US \$ 6'000,000.00 (Seis millones y 00/100 Dólares Americanos), de conformidad con los términos y condiciones establecidas en el presente Contrato.


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

g) Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía.-

Suscrito con fecha 11 de abril de 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 establecidas en el Contrato a Mediano Plazo suscrito con ésta el 11 de abril de 2012.

h) Contrato de Arrendamiento.-

Suscrito el 13 de agosto de 2012 con los señores Rosty Trujillo Aliaga y Criselly Paholy Rodríguez Renilla de Trujillo, en virtud del cual Los Portales S.A. toma en arrendamiento el Inmueble ubicado en la Mz. Z, Lote 13, Urb. El Retablo, Distrito de Comas, por el plazo de 10 años. El inmueble será destinado para la puesta en funcionamiento de un nuevo local del restaurante "Pollo Stop".

i) Contrato de Gerenciamiento de Hotel Las Arenas de Máncora -

Suscrito con fecha 01 de noviembre de 2012 entre Inversiones Costa Norte S.A. y la Compañía, por el cual la primera entrega a la Compañía el gerenciamiento de la operación y administración, del Hotel Las Arenas de Máncora, ubicado en parte del área del Predio denominado Lote 1-A, Sector Lado Izquierdo de la Carretera Antigua Carretera Talara – Mancora, Km. 1213 + 756 y 1214 + 756, Mancora, Talara, Piura, por el plazo de 15 años, contados a partir de firma del Contrato de Gerenciamiento.

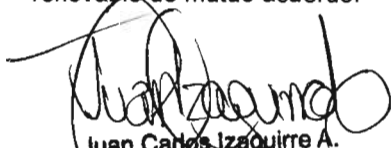
División de Playas de Estacionamiento.-

a) Contrato de Concesión de la 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.

b) Contrato de Concesión de la 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.


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

c) Contrato de Préstamo dinerario con el Banco Santander Perú S.A. -

El 20 de diciembre de 2010 fue suscrita la Escritura Pública de Préstamo Dinerario que otorgó el Banco Santander Perú S.A. a favor de La Compañía por US\$ 3.5 millón a un plazo de 5 años con cuotas trimestrales. El mencionado préstamo se encuentra garantizado con el Fideicomiso Fiduciaria GBC S.A. (Fiduperú) suscrito el 20 de diciembre de 2010.

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

El 20 de diciembre de 2010 fue suscrita la Escritura Pública de Constitución de Fideicomiso de Administración de Fondos y Garantía 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 presente contrato 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.

e) Contrato de Concesión de la Playa de Estacionamiento Ovalo Gutiérrez.-

Mediante la fusión por absorción de Inversiones de Estacionamientos S.A. 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.

f) Contrato de Concesión de la Playa de Estacionamiento del Estadio Nacional.-

Suscrito el 22 de Agosto de 2011 entre el Instituto Peruano del Deporte - IPD y la Compañía, mediante el cual el primero le otorgó en Concesión la operación y mantenimiento de la Playa de Estacionamiento del Estadio Nacional por el plazo de 10 (diez) años, es decir, hasta el 2021.

g) Contrato Lima Airport Partners.-

Suscrito el 01 Setiembre 2011 entre Lima Airport Partners S.R.L. - LAP y la Compañía, mediante el cual el primero otorga en Concesión la Playa de Estacionamiento del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez por el plazo de 3 (tres) años, es decir, hasta el 2014.

General.-

a) Convenio Marco Edificio Proyecto Sede Corporativa.-

El 14 de octubre de 2010 fue suscrito el Convenio Marco entre la Compañía, Drokasa Perú S.A. y JE Construcciones Generales S.A., en virtud del cual las partes acuerdan la construcción de un Edificio Corporativo de Oficinas, a desarrollarse en el inmueble ubicado en Jirón Mariscal La Mar N° 991-995, esquina con la Av. Del Ejército N° 2090, Distrito de Magdalena, Provincia y Departamento de Lima. El


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

inmueble será construido por JE Construcciones Generales S.A. y una vez terminado se venderá a la Compañía y Drokasa Perú S.A. Durante el 2010 la Compañía ha otorgado US\$ 1,5 millón como depósitos en garantía por esta obra, el cual se aplicará al valor de compra del inmueble cuando se concluya el mismo.

b) Contrato de Arrendamiento Financiero Edificio Proyecto Sede Corporativa.-

El 11 de agosto de 2011 fue suscrita la Escritura Pública entre Los Portales S.A. y el Banco Santander Perú S.A.A. mediante la cual el banco otorga en arrendamiento financiero el futuro Edificio Corporativo de Oficinas, a desarrollarse en el inmueble ubicado en Jirón Mariscal La Mar N° 991-995, esquina con la Av. Del Ejército N° 2090, Distrito de Magdalena, Provincia y Departamento de Lima a

Los Portales S.A. Cabe indicar que previamente a ello, Los Portales S.A. cedió al banco el derecho de opción de compra que éste tenía con el constructor (JE Construcciones Generales S.A

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

Suscrito el 21 de Noviembre de 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.

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.

d. Acto Constitutivo de Fideicomiso de Titulización.-

Acto Constitutivo de Fideicomiso de Titulización correspondiente a la Primera Emisión del "Primer Programa de Bonos de Titulización de cuentas por cobrar de Los Portales S.A. – Negocio Inmobiliario", elevado a Escritura Pública de fecha 03 de diciembre de 2012, ante Notario Público de Lima. Dra. Carola Cecilia Hidalgo Moran 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 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\$ 25'000,000.00.

e. Acto Constitutivo del Fideicomiso de Garantía de Inmuebles.-

Contrato celebrado entre Los Portales S.A., Continental Sociedad Titulizadora S.A. y el BBVA Banco Continental y elevado a Escritura Pública de fecha 03 de diciembre de 2012 ante Notario Público de Lima Dra. Carola Cecilia Hidalgo Moran, mediante el cual se transfieren en fiducia los lotes correspondientes a las cuentas por cobrar mediante el Acto Constitutivo de Fideicomiso de Titulización correspondiente a la Primera Emisión del "Primer Programa de Bonos de Titulización de cuentas por cobrar de Los Portales S.A. – Negocio Inmobiliario", elevado a Escritura Pública de fecha 03 de diciembre de 2012.


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

Inversiones Nueva Etapa S.A.C.:

- a) El Proyecto "Los Viñedos de Chíncha" se desarrolla a través del Fideicomiso de Administración y Garantía, celebrado con el Fondo Mi Vivienda y la Corporación Financiera de Desarrollo (en adelante COFIDE) en marzo de 2008. A dicho efecto, se aportó al patrimonio fideicometido el terreno sobre el cual se ejecuta el proyecto y los flujos del mismo. Los recursos obtenidos de la venta de las viviendas, incluyendo el subsidio del Estado (Bono Familiar Habitacional) ingresan al fideicomiso y son administrados por COFIDE, para ser desembolsados de acuerdo a la prelación de pagos que consta en el contrato.
- b) El Proyecto "Los Viñedos de Chíncha – II Etapa" se desarrolla a través de un Fideicomiso de Administración con la intervención de Financiera TFC S.A. e Interbank. El contrato de Fideicomiso ha sido estructurado teniendo como finalidad la administración de los flujos aportados al patrimonio fideicometido, el pago de la línea de financiamiento proporcionada por Financiera TFC S.A. y el desarrollo del proyecto. En este sentido, se han aportado al fideicomiso los flujos del proyecto, incluyendo los ingresos por las ventas de las viviendas y la línea de financiamiento proporcionada, los cuales son administrados por Interbank y son desembolsados de acuerdo a la prelación de pagos acordada por las partes en el contrato.
- c) El Proyecto "Sol de Ica II Etapa" se desarrolla a través de un Fideicomiso en Administración con la intervención de Financiera TFC S.A. e Interbank. El contrato de fideicomiso ha sido estructurado teniendo como finalidad la administración de los flujos aportados al patrimonio fideicometido, el pago de la línea de financiamiento proporcionada por Financiera TFC S.A. y el desarrollo del Proyecto. En este sentido, se han aportado al fideicomiso los flujos del proyecto, incluyendo éstos los ingresos por las ventas de las viviendas y la línea de financiamiento proporcionada, los cuales son administrados por Interbank y son desembolsados de acuerdo a la prelación de pagos acordada por las partes en el contrato.

25.2 Obligaciones contingentes -

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

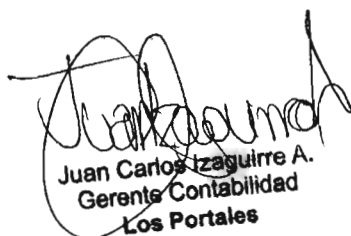
28 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

No se han identificado eventos subsecuentes al 31 de Marzo de 2013 que deban ser reportados.


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

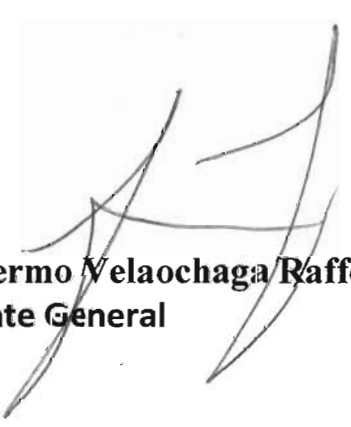
29 CUENTAS DE ORDEN

Las cuentas de orden corresponden a cuentas de control de las letras originadas por la división Vivienda por la venta de unidades de Habitación Urbana (lotes) aceptados por los clientes por el financiamiento del precio de venta de los lotes de terrenos en la fecha de suscripción del contrato de venta de bien futuro; antes de que el Grupo haya completado las obras de habilitación de los terrenos. En la fecha de suscripción de los contratos de venta de bien futuro, las letras de cambio se reconocen en cuentas de orden. Los pagos que efectúan los clientes al vencimiento de sus letras, durante el período de habilitación de sus terrenos y antes de su entrega física, se reconocen como anticipos recibidos de clientes en el estado consolidado de situación financiera. En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por ventas con cargo a la cuenta anticipos recibidos de clientes por el total de los anticipos recibidos a esa fecha y con cargo a letras por cobrar por el saldo pendiente de cobro de las letras aceptadas por los clientes (neto de intereses por devengar). En este momento se elimina el saldo de las letras reconocido aún en cuentas de orden. Mientras las letras aceptadas por clientes se muestren en cuentas de orden no representan financieramente derechos exigibles de cobro.


Juan Carlos Izaguirre A.
Gerente Contabilidad
Los Portales

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

“El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Los Portales S.A y Subsidiarias. al 31 de Marzo del 2013. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, el firmante se hace responsable por su contenido conforme a las disposiciones legales aplicables”.


Guillermo Velaochaga Raffo
Gerente General

SMV 0000062

