



LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010

CONTENIDO

	Página
Dictamen de los auditores independientes	1 - 2
Estado consolidado de situación financiera	3
Estado consolidado de resultados integrales	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Estado consolidado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7 - 67

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



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

16 de marzo de 2012

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **Los Portales S.A. y subsidiarias** (una subsidiaria de L.P Holding S.A.) que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implantar y mantener el control interno relevante en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que no contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

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

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

Dongo-Soria Gaveglia y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada
Av. Santo Toribio 143, Piso 7, San Isidro, Lima, Perú, T: +51 (1) 211 6500 F: +51 (1) 211 6565
www.pwc.com/pe

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



16 de marzo de 2012
Los Portales S.A.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos del año 2011, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Los Portales S.A. y subsidiarias** al 31 de diciembre de 2011, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos de interés

Los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2010 y al 1 de enero de 2010 y los estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2010 antes de los ajustes de conversión a Normas Internacionales de Información Financiera, fueron auditados por otros auditores independientes quienes, en su dictamen de fecha 16 de marzo de 2011, emitieron una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros consolidados.

Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de 2011, también hemos auditado los ajustes de conversión a Normas Internacionales de Información Financiera de los estados financieros consolidados de 2010 y de 2009 que se exponen en la nota 3 a los estados financieros consolidados. En nuestra opinión tales ajustes son apropiados y se han reconocido apropiadamente. No fuimos contratados para auditar, revisar o para aplicar ningún procedimiento a los estados financieros consolidados de 2010 y 2009 de la Compañía distintos de aquellos a los que se refieren a los ajustes de conversión y, en consecuencia, no expresamos ningún tipo de aseguramiento sobre los estados financieros consolidados de 2010 y 2009.

Francisco Dongo Soria & Asoc.

Refrendado por

F. Dongo Soria

----- (socio)

Francisco Dongo Soria
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula No.01-004850

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 65 forman parte de los estados financieros consolidados.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2011	2010
		S/.000	S/.000
Ingresos por venta de inmuebles y otros servicios		290,101	161,181
Ingresos por servicios de playas de estacionamiento		46,716	37,462
Ingresos por servicios hoteleros		40,325	34,641
Ingresos por servicios de renta inmobiliaria		3,114	924
		<u>380,256</u>	<u>234,208</u>
Costo de venta de inmuebles y otros servicios	23	(180,831)	(98,329)
Costo de servicios de playas de estacionamiento	23	(32,141)	(24,584)
Costo de servicios hoteleros	23	(23,464)	(16,388)
Costo de servicios de renta inmobiliaria	23	(1,500)	(619)
		<u>(237,936)</u>	<u>(139,920)</u>
Utilidad bruta		<u>142,320</u>	<u>94,288</u>
Gastos de venta	24	(37,613)	(8,895)
Gastos administrativos	25	(49,918)	(42,050)
Otros (gastos) ingresos, neto	27	(2,981)	15,934
Utilidad de operación		<u>51,808</u>	<u>59,277</u>
Ingresos financieros, neto	28	25,644	21,770
Gastos financieros	28	(13,119)	(11,331)
Diferencia en cambio, neta	3.1	1,474	1,009
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>65,807</u>	<u>70,725</u>
Impuesto a la renta	29	(17,144)	(33,227)
Utilidad del año		<u>48,663</u>	<u>37,498</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 65 forman parte de los estados financieros consolidados.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

	Capital \$/.000	Reserva legal \$/.000	Otras reservas \$/.000	Resultados no realizados \$/.000	Resultados acumulados \$/.000	Total \$/.000
Saldo al 1 de enero de 2010	106,156	1,811	-	6,969	(10,313)	104,623
Utilidad del año	-	-	-	-	37,498	37,498
Total otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	-	-	37,498	37,498
Transacciones con los accionistas:						
Transferencia a reserva legal	-	2,599	-	-	(2,599)	-
Capitalización	12,339	-	-	-	(12,339)	-
Aporte de capital	25,524	-	-	-	-	25,524
Dividendos declarados	-	-	-	-	(4,849)	(4,849)
Escisión del bloque patrimonial	(24,385)	-	-	(6,969)	-	(31,354)
Total transacciones con los accionistas	13,478	2,599	-	(6,969)	(19,787)	(10,679)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	119,634	4,410	-	-	7,398	131,442
Saldo al 1 de enero de 2011	119,634	4,410	-	-	7,398	131,442
Utilidad del año	-	-	-	-	48,663	48,663
Total otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	-	-	48,663	48,663
Transacciones con los accionistas:						
Transferencia a reserva legal	-	3,621	-	-	(3,621)	-
Dividendos declarados	-	-	-	-	(14,000)	(14,000)
Ajustes	-	-	-	-	3,671	3,671
Total transacciones con los accionistas	-	3,621	-	-	(13,950)	(10,329)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	119,634	8,031	-	-	42,111	169,776

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 65 forman parte de los estados financieros consolidados.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2011	2010
	S/.000	S/.000
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad del año	48,663	37,498
Ajustes al resultado neto que no afectan los flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Depreciación	4,674	3,553
Amortización de otros activos	3,007	3,194
Impuesto a la renta diferido	(1,041)	23,496
Variaciones netas en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(36,136)	(72,108)
Otras cuentas por cobrar	(2,802)	2,013
Inventarios	(26,380)	(118,157)
Gastos contratados por anticipado y otros activos	11,498	(9,089)
Cuentas por pagar comerciales	(1,050)	17,899
Otras cuentas por pagar	(6,195)	77,005
Efectivo neto aplicado a las actividades de operación	<u>(5,762)</u>	<u>(34,696)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Pagos por compra de intangibles	(2,534)	(3,767)
Pagos por compra de activos fijos	(35,380)	(11,888)
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	<u>(37,914)</u>	<u>(15,655)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos, neto de amortizaciones	56,325	30,892
Aportes de capital	-	25,524
Dividendos pagados	(14,000)	(4,849)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>42,325</u>	<u>51,567</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	<u>(1,351)</u>	<u>1,216</u>
Saldo del efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	<u>32,185</u>	<u>30,969</u>
Saldo del efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>30,834</u>	<u>32,185</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 65 forman parte de los estados financieros consolidados.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010

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 diciembre de 2011 y de 2010 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 diciembre de 2011 la Compañía opera 137 playas de estacionamiento a nivel nacional (114 en 2010).

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 2011 y 2010 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 división de negocio Telemarketing que actualmente opera dentro de la división de hoteles, administra los servicios de "Call Center" y de "Televentas, las que ofrecen soporte y potencian el desarrollo de la división de negocio del Grupo.

d) División de negocio de rentas -

Esta división de negocios inició sus actividades en 2010. Se dedica a la habilitación de centros comerciales y de "Strip Malls", así como a la gestión de arrendamientos de locales comerciales de propiedad de la Compañía. En julio de 2010 se inició la operación del 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 diciembre de 2011 y de 2010, 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., Los Portales Estacionamientos S.A.C. y Consorcio Los Portales S.A.:

La participación patrimonial, directa e indirecta, en subsidiarias al 31 de diciembre de 2011 y de 2010 y al 1 de enero de 2010 fue el siguiente:

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

Los Portales Estacionamientos S.A.C. se constituyó en Lima, Perú el 12 de octubre de 2005. Se dedica a la prestación de servicios de administración, promoción, desarrollo y operación de playas de estacionamiento, sistema de peajes y actividades conexas. Sus actividades las desarrolla por cuenta propia o de terceros. Su actividad principal consiste en la operación de los estacionamientos del aeropuerto internacional Jorge Chávez, ubicado en la Provincia Constitucional del Callao, y los estacionamientos de la avenida Canaval y Moreyra en el distrito de San Isidro.

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 que en 2007 completó la venta de sus proyectos. En el año 2011 esta subsidiaria completó la cobranza del saldo pendiente de cobro hasta esa fecha de sus cuentas comerciales. 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 29 de abril de 2010 acordó que la Compañía absorbiera a las empresas vinculadas Inversiones en Inmuebles S.A. e Inversiones de Estacionamientos S.A. y a la subsidiaria Constructora Los Portales S.A. Esta fusión legal de empresas se formalizó por Escritura Pública del 16 de setiembre de 2010.

La absorción de estas empresas, reconocida a valores en libros, originó el incremento de los activos, pasivos y patrimonio de la Compañía en S/.166.3 millones, S/.110.7 millones y S/.55.6 millones, respectivamente. Como la inversión en la subsidiaria absorbida se reconoció en los estados

financieros separados de la Compañía por el método de participación patrimonial, con motivo de su absorción la Compañía redujo su patrimonio en S/.10.2 millones. Los resultados de las empresas absorbidas por el año terminado el 31 de diciembre de 2010 ascendió a S/.8.9 millones.

La fusión de estas empresas tiene vigencia a partir del 2 de junio de 2010 conforme al acuerdo de la Junta General de Accionistas.

1.4.2 Escisión de bloque patrimonial

La Junta General de Accionistas de fecha 19 de abril de 2010 con la finalidad de transferir a otra empresa las inversiones disponibles para la venta, acordó la escisión del bloque patrimonial conformado por inversiones disponibles para la venta representado por 6,890,557 acciones de Inversiones Centenario S.A.A. (equivalente al 4.05% del capital social de esta entidad) por un valor de S/.24.4 millones y los resultados no realizados generados por estas inversiones por S/.6.9 millones. Estas inversiones y sus resultados no realizados se incorporaron en la empresa LP Valores S.A. Esta operación, que originó la reducción del patrimonio de la Compañía en S/.31.3 millones, se formalizó por Escritura Pública de fecha 8 de junio de 2010.

La escisión de este bloque patrimonial tiene vigencia a partir del 19 de abril de 2010 conforme el acuerdo de la Junta de Accionistas.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados al Directorio en sesión del 21 de marzo de 2012. En opinión de la Gerencia los estados financieros consolidados adjuntos se aprobarán sin modificaciones en la Junta General de Accionistas a llevarse a cabo durante el primer trimestre de 2012.

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 consolidados del Grupo se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2011. En todos los años anteriores, hasta e incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2010, el Grupo preparó sus estados financieros consolidados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Perú (en adelante PCGA en Perú).

Excepto por ciertas excepciones obligatorias y exclusiones permitidas para la transición, descritas en la nota 3, el Grupo ha aplicado de manera uniforme las políticas contables en la preparación de su estado consolidado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2009 y a través de todos los periodos que se presentan, como si estas políticas contables hubieran estado vigentes siempre. En la nota 3 se expone el efecto de la transición a NIIF en la situación financiera, en el desempeño financiero y en los flujos de efectivo del Grupo, incluyendo la naturaleza y el efecto de cambios importantes en políticas contables respecto de aquellas usadas en la preparación de sus estados financieros consolidados de los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y el 31 de diciembre de 2010 de acuerdo con PPGA en Perú.

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

Los estados financieros consolidados se preparan sobre la base de los estados financieros separados de la Compañía y los de sus subsidiarias, que surgen de los respectivos registros de contabilidad de la Compañía y de cada una de las subsidiarias consolidadas, que son preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las inversiones inmobiliarias que se miden a su valor razonable. Los estados financieros consolidados se presentan en miles de Nuevos soles (bajo el encabezado S/.000) excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

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

Cambios en políticas contables y en la exposición de información

Las siguientes normas, modificaciones a normas e interpretaciones estarán vigentes para los estados financieros de períodos anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2013.

La NIC 19, "Beneficios a los empleados" se modificó en junio de 2011. Las modificaciones incorporadas a la norma se refieren sustancialmente al reconocimiento de los planes de pensión de beneficios definidos. Las modificaciones a esta norma no afectarán los saldos reportados en los estados financieros consolidados pues el Grupo no cuenta con planes de pensión otorgados a sus trabajadores.

La NIIF 9, "Instrumentos financieros" trata sobre la clasificación, medición y reconocimiento de los instrumentos financieros activos y de los pasivos financieros. La NIIF 9 requiere que los activos financieros se clasifiquen en dos categorías de medición: aquellos que se miden a valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. La determinación se debe efectuar en el momento del reconocimiento inicial del instrumento. La clasificación se deberá sustentar en el modelo de negocio usado por la entidad para administrar sus instrumentos financieros y de las características contractuales de los flujos de efectivo del instrumento. En el caso de los pasivos financieros, la nueva norma mantiene la mayor parte de los requerimientos contenidos en la NIC 39. El Grupo no ha analizado aún todos los impactos de la NIIF 9 y no espera adoptar esta norma antes de su fecha de vigencia.

La NIIF 10, "Estados financieros separados" se desarrolla sobre la base de los principios vigentes al establecer el control como el factor determinante para decidir sobre si una entidad se debe incluir en los estados financieros separados de la matriz. La norma ofrece más guías para asistir en la determinación de control en los casos en que este concepto es difícil de evaluar. La Compañía está en el proceso de evaluar el impacto de esta norma para la preparación de sus estados financieros consolidados.

La NIIF 11, "Acuerdos bajo control conjunto" requiere que un socio clasifique su participación en un acuerdo bajo control conjunto ya sea como un negocio bajo control conjunto (joint venture) o como una operación bajo control conjunto (joint operation). Los negocios bajo control conjunto se reconocerán por el método de participación patrimonial mientras que en las operaciones bajo control conjunto el socio reconocerá su participación en los activos, pasivos ingresos y gastos de la operación bajo control conjunto. La NIIF 11 reemplaza a la NIC 31, "Participación en negocios bajo control conjunto" y la SIC 13, "Entidades bajo control conjunto, Contribuciones no-monetarias de los socios". El Grupo está en el proceso de evaluar el impacto de esta norma para la preparación de sus estados financieros consolidados.

La NIIF 12, "Revelación de participaciones en otras entidades" incluye los requerimientos de exposición de todas las formas de participación en otra entidad, incluyendo acuerdos conjuntos, asociadas, vehículos de propósito especial y otros vehículos fuera de balance. El Grupo está en el proceso de evaluar el impacto de esta norma para la preparación de sus estados financieros consolidados.

La NIIF 13, "Medición a valor razonable", intenta i) mejorar la uniformidad, ii) reducir la complejidad al dar una definición precisa de valor razonable y una única fuente de medición del valor razonable, y iii) establecer requerimientos de exposición a ser usado dentro de todas las NIIF. El Grupo está en el proceso de evaluar el impacto de esta norma para la preparación de sus estados financieros consolidados.

Se han producido cambios en las NIC 27, "Estados financieros separados" y la NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios bajo control conjunto". La NIC 27 norma sobre el tratamiento contable de las subsidiarias, asociadas y negocios bajo control conjunto en los estados financieros separados de una matriz. La NIC 28 se ha modificado para incorporar el tratamiento contable de los negocios bajo control conjunto y para contemplar los cambios en las NIIF 10 y 13.

NIC 1 Presentación de Estados Financieros, ha sido modificada y ahora requiere que las entidades separen las partidas presentadas en "Otros resultados integrales" en dos grupos, sobre la base de si tales partidas podrán ser retomadas (recicladas) en el futuro. Las entidades que opten por presentar las partidas del ORI antes de impuestos tendrán que mostrar el monto de impuestos relacionado a los dos grupos por separado. La modificación se encuentra vigente para periodos anuales en empiecen a partir del 1 de julio de 2012; permitiéndose su aplicación anticipada.

NIIF 7 Instrumentos financieros : Revelaciones; ha sido modificada para incluir requerimientos adicionales de revelación en los informes sobre transacciones de transferencia y sobre exposiciones de riesgos relativos a la transferencia de activos financieros y el efecto de esos riesgos en la posición financiera de una entidad, particularmente aquellas transferencias que comprenden titulizaciones de activos financieros. La modificación es aplicable a periodos anuales que empiezan a partir del 1 de julio de 2011, permitiéndose su aplicación anticipada.

NIIF 1 Adopción por primera vez de Normas Internacionales de Información Financiera ha sido modificada para efectuar dos cambios. El primero reemplaza referencias a la fecha fija de 1 de enero de 2004 con "la fecha de transición a NIIF". Esto elimina la necesidad de que las entidades que estén adoptando NIIF por primera vez tengan que re-expresar transacciones que ocurrieron antes de la fecha de transición a NIIF. La segunda modificación provee orientación sobre cómo una entidad debe volver a presentar estados financieros de acuerdo con NIIF después del periodo durante el cual no pudo cumplir con NIIF debido a que su moneda funcional estuvo sujeta a una severa hiperinflación. La modificación se encuentra vigente para periodos anuales que empiecen a partir del 1 de julio de 2011; permitiéndose su aplicación anticipada.

NIC 12 Impuestos a la Renta, fue modificada para introducir una excepción al principio existente para la medición de impuestos diferidos activos y pasivos que surgen de inversiones inmobiliarias medidas al valor razonable. Como resultado de la modificación, existe la presunción rebatible de que el valor en libros de la inversión inmobiliaria sea recuperado a través de la venta al considerar la manera esperada de recuperación o cancelación. La SIC 21 Impuestos a la renta - La recuperación de Activos No depreciables Revalorizados, no se aplicarán a inversiones inmobiliarias registradas al valor razonable. La modificación además incorpora en la NIC 12, la orientación restante previamente contenida en la SIC 21, que se ha eliminado de esta última. La modificación se encuentra vigente para periodos anuales a partir del 1 de julio de 2012, permitiéndose su aplicación anticipada.

No se han emitido otras NIIF o interpretaciones CINIIF que no estén vigentes aún que se espere tengan impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

2.2 Consolidación de estados financieros

Subsidiarias -

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que el Grupo tiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras generalmente por ser propietario de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto. La existencia y efecto de derechos a voto potenciales que son actualmente

ejercibles o convertibles se consideran al evaluar si el Grupo controla a otra entidad. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere al Grupo. Estas no se consolidan desde la fecha en la que el control cesa. Los estados financieros consolidados incluyen a los estados financieros de la Compañía y las de las subsidiarias descritas en la Nota 1.

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

El exceso del pago transferido, el monto de cualquier interés no controlante en la adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier interés previo en el patrimonio de la adquirida se registra como plusvalía mercantil. Si este es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida en el caso de una compra ganga, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados integrales.

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

2.3 Información por segmentos

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

2.4 Traducción de moneda extranjera

a) Moneda funcional y moneda de presentación -

Las partidas que se incluyen en los estados financieros de cada una de las entidades del Grupo se miden en la moneda del ambiente económico primario en el que cada una de ellas opera (su moneda funcional). Los estados financieros consolidados se presentan en nuevos soles que es la moneda de presentación del Grupo.

b) Transacciones y saldos -

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

Las ganancias y pérdidas en cambio relacionadas con préstamos y efectivo y equivalente de efectivo se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro "Diferencia en cambio neta". Cualquier otra ganancia o pérdida en cambio se presenta en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro "Otros (gastos) ingresos, neto".

2.5 Activos financieros

2.5.1 Clasificación

El Grupo 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 consolidado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y las cuentas por cobrar comprenden al efectivo y equivalente de efectivo, las cuentas por cobrar comerciales y a las otras cuentas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera (notas 8, 9 y 10).

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,

2.5.2 Reconocimiento y medición

Las compras y ventas normales de activos financieros se reconocen a la fecha de la negociación, fecha en la que el Grupo 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 consolidado 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 el Grupo 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.

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 consolidado 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 consolidado de resultados integrales en el rubro otros ingresos cuando se ha establecido el derecho del Grupo 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 consolidado 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 consolidado de resultados integrales en el rubro otros ingresos cuando se ha establecido el derecho del Grupo a percibir su pago.

2.6 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. El Grupo determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros del Grupo incluyen cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a empresas relacionadas, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras (notas 11, 17, 18 y 20).

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.

2.7 Compensación de instrumentos financieros

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

2.8 Deterioro de activos financieros

a) Activos valuados a costo amortizado -

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

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

En el caso de los préstamos y de las cuentas por cobrar, el monto de la pérdida corresponde a la diferencia entre el valor en libros del activo y el estimado de los futuros flujos de efectivo (excluyendo el monto de futuras pérdidas crediticias que aún no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del instrumento. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

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

b) Activos clasificados como disponibles para la venta -

La Compañía y sus subsidiarias evalúan al final de cada periodo si existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. En el caso de instrumentos de deuda, las entidades del Grupo utilizan los criterios descritos en (a) arriba. En el caso de las inversiones patrimoniales clasificadas como disponibles para la venta, una baja significativa o prolongada en el valor razonable del instrumento por debajo de su costo es también evidencia de que el activo puede estar deteriorado. Si existe cualquiera de tales evidencias para activos financieros disponibles para la venta, la pérdida acumulada, medida como la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable vigente, menos cualquier pérdida por deterioro reconocida con anterioridad en otros resultados integrales, se retira de esa cuenta y se registra en el estado consolidado de resultados integrales. Las pérdidas por deterioro relacionadas con instrumentos de patrimonio reconocidas en el estado de resultados integrales no se revierten a través del estado consolidado de resultados integrales. Si en un periodo posterior, el valor razonable de un instrumento de deuda, clasificado como disponible para la venta, se incrementa y si dicho incremento objetivamente se relaciona con un evento que ocurrió después de reconocer la pérdida por deterioro en el estado consolidado de resultados integrales, entonces la pérdida por deterioro se revierte a través del estado consolidado de resultados integrales.

2.9 Clasificación entre corriente y no corriente

Los instrumentos financieros derivados que no se designan como instrumentos de cobertura se clasifican como corrientes y no corrientes o se separan en sus porciones corrientes y no corrientes sobre la base de los flujos de efectivo subyacentes del instrumento.

2.10 Efectivo y equivalente de efectivo

En el estado financiero consolidado 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.

2.11 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales cuyo vencimiento es menor a 12 meses contados desde la fecha de los estados financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente se valorizan a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, netas de la provisión para cuentas de cobranza dudosa. Las cuentas por cobrar cuyo vencimiento es después de 12 meses contados a partir de la fecha del balance se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. La provisión por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se establece cuando existe evidencia objetiva de que las entidades del Grupo no podrán cobrar todos los montos vencidos de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar (nota 2.8).

2.12 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.

Las existencias se valorizan al costo de adquisición mas los costos incurridos en la ejecución de os 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.

2.13 Inversiones en asociadas

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

2.14 Inversiones inmobiliarias

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

Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los gastos financieros (nota 2.21). Después de su reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se reconocen a su valor razonable. Inversiones inmobiliarias en proceso de construcción se reconocen a su valor razonable en los casos en que se considere que es posible determinar el valor razonable de manera confiable. Las inversiones inmobiliarias en proceso de construcción cuyo valor razonable no se considera que se pueda determinar de manera confiable se reconocen, al momento en que su construcción ha culminado, al costo menos su provisión por deterioro hasta el momento en que sea posible determinar su valor razonable de manera confiable o hasta el momento en que la construcción se completa, lo que ocurra primero. Las inversiones inmobiliarias desarrolladas en propiedad de terceros son reconocidas al costo histórico.

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

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

Desembolsos subsecuentes se capitalizan en el valor en libros del activo sólo cuando es probable que beneficios asociados al desembolso fluyan al Grupo y el costo de la partida se pueda medir de

manera confiable. Todos los costos de mantenimiento y de reparación se reconocen en resultados conforme se incurren. Cuando un componente de inversiones inmobiliarias se sustituye el valor en libros de la partida reemplazada se da de baja.

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

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

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

Si un inmueble ocupado por cualquier entidad del Grupo se convierte en inversión inmobiliaria porque la Gerencia decide cambiar su uso, cualquier diferencia resultante entre su valor en libros y su valor razonable a la fecha de la transferencia se trata de la misma forma que una revaluación de acuerdo con lo requerido por la NIC 16. Cualquier incremento que resulte en el valor en libros del inmueble se reconoce en resultados en la medida que revierta una pérdida por deterioro previamente reconocida, y cualquier incremento remanente se reconoce en otros resultados integrales y se reconoce un incremento directamente en el patrimonio en la cuenta excedente de revaluación. Cualquier reducción en el valor en libros del inmueble se reconoce inicialmente en otros resultados integrales para cubrir cualquier excedente de revaluación previamente reconocido, y cualquier reducción remanente se reconoce en resultados.

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

2.15 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.

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 consolidado de resultados integrales.

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

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

2.16 Activos intangibles

a) Concesiones -

Las concesiones publico-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 el Grupo se reconocen como activos intangibles cuando cumplen con los siguientes criterios:

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

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

2.17 Deterioro de activos no financieros

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

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

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

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

2.18 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.

2.19 Obligaciones financieras

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

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

2.20 Arrendamientos

2.20.1 Arrendamientos en los que las entidades del Grupo son arrendatarios

(i) Arrendamientos operativos

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

(ii) Arrendamientos financieros

Los arrendamientos en los que las entidades del Grupo asumen sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo arrendado se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al menor valor que resulte de comparar el valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Cada cuota de arrendamiento se distribuye entre el pasivo y el cargo financiero de modo que se obtenga una tasa constante sobre el saldo pendiente de pago. La obligación por cuotas de arrendamiento correspondientes, neto de cargos financieros, se incluye en otras cuentas por pagar de corto y largo plazo en el estado consolidado de situación financiera. El elemento de interés del costo financiero se trata como gastos financieros (nota 2.21) y se carga al estado consolidado de resultados integrales o se capitaliza en el período del arrendamiento de manera que se obtenga una tasa de interés periódica constante sobre el saldo del pasivo para cada período. Los inmuebles, 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.

2.20.2 Arrendamientos en los que las entidades del Grupo son arrendadores

Arrendamientos operativos

Los inmuebles arrendados bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen en el rubro de inversiones inmobiliarias en el estado consolidado de situación financiera (nota 16).

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

2.21 Gastos financieros

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

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

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

2.22 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

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

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

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

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

2.23 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 del Grupo 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.

2.24 Provisiones

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

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

2.25 Capital social

Las acciones comunes se presentan en el patrimonio.

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

2.26 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. El Grupo no conserva para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos; sin perjuicio, de lo anterior, luego de la entrega física de los bienes 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 al Grupo; y,
- v. Los costos incurridos o por ser incurridos respecto de la transacción se pueden cuantificar confiablemente.

b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -

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

c) Arrendamientos -

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

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

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

e) Reembolso de gastos administrativos -

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

f) Intereses -

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

2.27 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.

2.28 Distribución de dividendos

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

2.29 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 al Grupo.

2.29 Reorganización empresarial - fusión legal de empresas

La reorganización empresarial descrita en la nota 1.4.1 se reconoció de manera similar al método de conjunción de intereses. Bajo este método los activos, pasivos, ingresos y gastos de las entidades absorbidas se incorporaron en los registros contables de la Compañía a sus valores en libros originales. De otro lado, por el método de conjunción de intereses se simula que las empresas fusionadas operaron juntas siempre.

2.30 Utilidad por acción -

La utilidad por acción básica y diluida se calcula dividiendo la utilidad por acción común entre el promedio ponderado de las acciones comunes y de inversión en circulación durante el período. Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto diluyente, por lo que la utilidad básica y diluida por acción es la misma por los años presentados.

2.31 Partidas no operativas significativas

Estas partidas se divulgan por separado en los estados financieros cuando es necesario hacerlo para ofrecer mayor información sobre el desempeño del Grupo. Estas partidas no operativas corresponden a partidas significativas de ingresos o gastos que se muestran por separado debido a la importancia de su monto y de su naturaleza.

3 ADOPCION DE NIIF POR PRIMERA VEZ

La Superintendencia del Mercado de Valores (SMV, antes CONASEV) emitió el 14 de octubre de 2010 la Resolución N°102-2010-EF/94.01.1, por la que obliga a las empresas bajo su supervisión a adoptar las NIIF emitidas por el IASB vigentes a partir del ejercicio que termina el 31 de diciembre de

2011. En cumplimiento de esta regulación el Grupo adopta por primera vez las NIIF para la preparación de sus estados financieros consolidados de uso general.

En la preparación de estos estados financieros consolidados, el estado consolidado de situación financiera de apertura se preparó al 1 de enero de 2010, fecha de transición a NIIF de la Compañía y de sus subsidiarias. Esta nota explica los principales ajustes incorporados por la Compañía para convertir a NIIF su estado consolidado de situación financiera preparado bajo principios locales a la fecha de transición y a sus estados financieros consolidados del año terminado el 31 de diciembre de 2010 previamente distribuidos y publicados.

Conforme se explica en la nota 3.7 con motivo de la adopción de las NIIF para la preparación de los estados financieros consolidados el Grupo reconoció una serie de ajustes a sus estados financieros consolidados preparados de acuerdo con PCGA en Perú a la fecha de transición (1 de enero de 2010) y a sus estados financieros consolidados del año terminado el 31 de diciembre de 2010 previamente distribuidos y publicados. Los principales ajustes de conversión afectaron a los rubros de ingresos por ventas de la división inmobiliaria, las cuentas por cobrar, los ingresos por intereses, los inmuebles, maquinaria y equipo, la capitalización de los gastos financieros, las existencias, las inversiones inmobiliarias y el impuesto a la renta diferido. El total de estos ajustes significó la reducción de la cuenta resultados acumulados del Grupo de S/.11.3 millones al 31 de diciembre de 2011 (S/.22.8 millones al 31 de diciembre de 2010 y S/.27.6 millones al 1 enero de 2010).

El ajuste cualitativa y cuantitativamente más significativo que produce el mencionado impacto en el patrimonio del Grupo se refiere al que corrige la política contable aplicada para el reconocimiento de las ventas de los bienes inmuebles bajo los PCGA en Perú para adecuarla a los requerimientos de la NIC 18. Como se explica en mayor detalle en la nota 3.7, el ajuste requerido para la adecuación de las políticas del Grupo respecto del reconocimiento de los ingresos por venta de inmuebles implicó revertir ventas por S/.261 millones reconocidas al 1 de enero de 2010 de acuerdo con PCGA en Perú. Estas ventas se reconocieron como tales antes de la entrega física de los bienes. La Gerencia reconoció estas transacciones como ventas sobre la base de que, a su entender, las transacciones se habrían realizado a la fecha en que se reconocieron de acuerdo con PCGA en Perú (en la fecha de suscripción del contrato de venta garantizado) dado que el valor de venta del bien en ese momento habría sido cancelado por los clientes (aproximadamente 40% en efectivo y el saldo con la aceptación de letras de cambio).

Este cambio en la política para el reconocimiento de ingresos también implicó reconocer como exigibles sólo a las letras aceptadas por clientes a partir del momento en que se produce la entrega física de los terrenos habilitados. Las letras canceladas por clientes, antes de la entrega de los bienes, se reconocen como anticipos recibidos de clientes en el pasivo del estado consolidado de situación financiera. Mientras el Grupo no haya hecho la entrega de los bienes, las letras aceptadas por clientes pendientes de cobro se muestran en cuentas de orden.

En consecuencia, a partir de sus primeros estados financieros NIIF, el Grupo muestra anticipos de clientes del orden de S/.163 millones (S/.195 millones en 2010 y S/.123 millones al 1 de enero de 2010) que se reconocerán en el rubro de ventas conforme se entreguen los terrenos habilitados a los clientes junto con el monto de las letras pendientes de cobro por S/.92 millones (S/.126 millones en 2010 y S/.122 millones al 1 de enero de 2010).

En conclusión, la adopción de las NIIFS para la preparación de los estados financieros de Los Portales S.A. y subsidiarias en comparación con sus políticas contables anteriores ha implicado que se difieran importantes ingresos que se reconocerán como tales en ejercicios posteriores. Es importante resaltar que los montos recibidos como anticipos de clientes corresponden a efectivo a disposición del Grupo; es decir, el cambio en la política contable de reconocimiento de ingresos, no afecta en nada el reconocimiento real de los flujos de efectivo del Grupo.

3.1 Exclusiones permitidas por la NIIF 1 que se aplicaron en la transición

La NIIF1, "Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera por primera vez", ofrece la opción a la entidad que adopte por primera vez las NIIF de considerar a la fecha de transición la exclusión de algunas normas a la obligación de aplicarlas de manera retrospectiva como si siempre se hubieran aplicado por la entidad. El Grupo se ha acogido a las siguientes exclusiones ofrecidas por la NIIF 1:

- a) Valor razonable como costo asumido de inmuebles, maquinaria y equipo e inversiones inmobiliarias -

El Grupo se acogió a la exclusión que permite medir las partidas de inmuebles, maquinaria y equipo y de inversiones inmobiliarias a su valor razonable determinado a la fecha de transición (1 de enero de 2010).

- b) Inversiones en subsidiaria, entidades controladas conjuntamente y asociadas -

La Compañía se acogió a la exclusión a la aplicación retrospectiva de la valuación de sus inversiones en subsidiarias y asociadas en sus estados financieros separados. Al amparo de esta exclusión la entidad que prepare por primera vez estados financieros separados de acuerdo con NIIF y que subsecuentemente adopte la política de valorar sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo puede valorar éstas a la fecha de transición a su costo asumido. La NIIF 1 permite que el costo asumido de estas inversiones en los estados financieros separados de la entidad corresponda al valor en libros que mostraron estas inversiones determinado bajo sus políticas contables anteriores a la adopción de NIIF. Esta exclusión no está disponible para los primeros estados financieros consolidados de la entidad.

- c) Gastos financieros -

La Compañía se acogió a la exclusión sobre gastos financieros que permite la capitalización de intereses vinculados con activos calificables.

3.2 Excepciones obligatorias a la aplicación retrospectiva de las NIIF

Los estimados al 1 de enero de 2010 y al 31 de diciembre de 2010 son uniformes con los que se consideraron a esas fechas de acuerdo con PCGA en Perú (luego de efectuar los ajustes para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables).

3.3 Conciliaciones entre PCGA en Perú y las NIIF

La NIIF 1 requiere que una entidad concilie los saldos de su patrimonio, resultados y flujos de efectivo preparados de acuerdo con sus políticas contables anteriores con los saldos determinados de acuerdo con la aplicación de las NIIF. La adopción de las NIIF por primera vez en el Grupo no tuvo un impacto sobre el total de sus flujos de efectivo de sus actividades de operación, de inversión y de financiamiento. Los cuadros que se presentan a continuación muestran la conciliación entre los saldos del estado consolidado de situación financiera al 1 de enero de 2010 y al 31 de diciembre de 2010 y del estado consolidado de resultados integrales por el año terminado el 31 de diciembre de 2010 preparados de acuerdo con PCGA en Perú y de acuerdo con las NIIF:

3.3.1 Ajustes al estado consolidado de situación financiera al 1 de enero de 2010 (fecha de transición) -

	Perú GAAP al 1 de enero de 2010 S/.000	Cuentas por cobrar S/.000	Existencias S/.000	Inmueble, maquinaria y equipo S/.000	Gastos pagados por anticipado S/.000	Inversiones inmobiliarias S/.000	Inversiones financieras S/.000	Ingresos financieros S/.000	Impuesto a la renta diferido S/.000	NIIF al 1 de enero de 2010 S/.000
Activo										
Activo corriente										
Efectivo y equivalente de efectivo	30,969	-	-	-	-	-	-	-	-	30,969
Cuentas por cobrar comerciales	59,874	(52,217)	-	-	-	-	-	-	-	7,657
Otras cuentas por cobrar	15,904	-	-	-	-	-	-	-	-	15,904
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	152	-	-	-	-	-	-	-	-	152
Existencias	66,325	-	123,984	-	-	(2,514)	-	-	-	187,795
Gastos pagados por anticipado	5,698	-	-	-	10,482	-	-	-	-	16,180
Activos no corrientes mantenidos para la venta	31,354	-	-	-	-	-	-	-	-	31,354
Total del activo corriente	210,276	(52,217)	123,984	-	10,482	(2,514)	-	-	-	290,011
Activo no corriente										
Cuentas por cobrar comerciales	105,964	(103,819)	-	-	-	-	-	-	-	2,145
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,696
Inversiones en asociadas	7,599	-	-	-	-	-	(4,696)	-	-	2,903
Inversiones inmobiliarias	41,587	-	-	-	-	19,464	-	-	-	61,051
Inmuebles, maquinaria y equipo	44,719	-	-	22,607	-	(1,936)	-	-	-	65,390
Activos intangibles	40,451	-	-	-	-	-	-	-	-	40,451
Activo por impuesto diferido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total del activo no corriente	240,320	(103,819)	-	22,607	-	17,528	-	-	-	176,636
Total del activo	450,596	(156,036)	123,984	22,607	10,482	15,014	-	-	-	466,647

	Perú GAAP al 1 de enero de 2010 S/.000	Cuentas por cobrar S/.000	Existencias S/.000	Inmueble, maquinaria y equipo S/.000	Gastos pagados por anticipado S/.000	Inversiones inmobiliarias S/.000	Inversiones financieras S/.000	Ingresos financieros S/.000	Impuesto a la renta diferido S/.000	NIIF al 1 de enero de 2010 S/.000
Pasivo										
Pasivo corriente										
Cuentas por pagar comerciales	75,575	-	(45,842)	-	-	-	-	-	-	29,733
Otras cuentas por pagar	17,858	-	-	-	-	-	-	-	-	17,858
Anticipos recibidos de clientes	7,539	105,539	-	-	-	-	-	9,798	-	122,876
Cuentas por pagar a partes relacionadas	16,762	-	-	-	-	-	-	-	-	16,762
Impuesto a la renta diferido pasivo	5,853	-	-	-	-	-	-	-	(5,853)	-
Obligaciones financieras	61,771	-	-	-	-	-	-	-	-	61,771
Total del pasivo corriente	185,358	105,539	(45,842)	-	-	-	-	9,798	(5,853)	249,000
Pasivo no corriente										
Cuentas por pagar comerciales	23,157	-	-	-	-	-	-	-	-	23,157
Otras cuentas por pagar	4,650	-	-	-	-	-	-	-	-	4,650
Obligaciones financieras	65,924	-	-	-	-	-	-	-	-	65,924
Préstamos por pagar	18,040	-	-	-	-	-	-	-	-	18,040
Impuesto a la renta diferido pasivo	16,818	-	-	-	-	-	-	-	(15,565)	1,253
Total del pasivo no corriente	128,589	-	-	-	-	-	-	-	(15,565)	113,024
Total del pasivo	313,947	105,539	(45,842)	-	-	-	-	9,798	(21,418)	362,024
Patrimonio										
Capital	106,156	-	-	-	-	-	-	-	-	106,156
Reserva legal	1,811	-	-	-	-	-	-	-	-	1,811
Resultados no realizados	6,969	-	-	-	-	-	-	-	-	6,969
Resultados acumulados	21,713	(261,575)	169,827	22,607	10,482	15,014	-	(9,798)	21,418	(10,313)
Total patrimonio	136,649	(261,575)	169,827	22,607	10,482	15,014	-	(9,798)	21,418	104,623
Total pasivo y patrimonio	450,596	(156,036)	123,984	22,607	10,482	15,014	-	-	-	466,647

3.3.2 Ajustes al estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2010 -

	Perú GAAP al 31 de diciembre de 2010 S./000	Ajuste a saldos iniciales S./000	Cuentas por cobrar S./000	Existencias S./000	Inmueble, maquinaria y equipo S./000	Inversiones inmobiliarias S./000	Inversiones financieras S./000	Gastos pagados por anticipado S./000	Provisiones diversas S./000	Impuesto a la renta diferido S./000	NIIF al 31 de diciembre de 2010 S./000
Activo											
Activo corriente											
Efectivo y equivalente de efectivo	32,185	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,185
Cuentas por cobrar comerciales	90,548	(52,217)	(3,354)	-	-	-	-	-	-	-	34,977
Otras cuentas por cobrar	12,611	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,611
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,049	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,049
Existencias	129,465	121,470	-	36,730	-	(11,038)	-	-	-	-	276,627
Gastos pagados por anticipado	7,731	10,482	-	-	-	-	-	7,056	-	-	25,269
Total del activo corriente	273,589	79,735	(3,354)	36,730	-	(11,038)	-	7,056	-	-	382,718
Activo no corriente											
Cuentas por cobrar comerciales	115,232	(103,819)	33,814	-	-	-	-	-	-	-	45,027
Otras cuentas por cobrar	-	4,696	-	-	-	-	2,891	-	-	-	7,587
Inversiones en asociadas	10,446	(4,896)	-	-	-	-	(2,856)	-	-	-	2,894
Inversiones inmobiliarias	50,154	19,464	-	-	-	27,309	-	-	-	-	96,927
Inmuebles, maquinaria y equipo	54,424	20,671	-	-	(316)	(6,551)	-	-	-	-	68,228
Activos intangibles	39,831	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,831
Total del activo no corriente	270,087	(63,684)	33,814	-	(316)	20,758	35	-	-	-	260,494
Total del activo	543,676	16,051	30,260	36,730	(316)	9,720	35	7,056	-	-	643,212
Pasivo											
Pasivo corriente											
Cuentas por pagar comerciales	107,066	(45,843)	-	(12,893)	-	-	-	-	-	-	48,330
Otras cuentas por pagar	32,737	-	-	-	-	-	-	-	180	-	32,917
Anticipos de clientes	2,310	115,337	77,126	-	-	-	-	-	-	-	194,773
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8,023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,023
Obligaciones financieras	74,502	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74,502
Total del pasivo corriente (van)	224,638	69,494	77,126	(12,893)	-	-	-	-	180	-	358,545

	Perú GAAP al 31 de diciembre de 2010 S/.000	Ajuste a saídos iniciales S/.000	Cuentas por cobrar S/.000	Existencias S/.000	Inmueble, maquinaria y equipo S/.000	Inversiones inmobiliarias S/.000	Inversiones financieras S/.000	Gastos pagados por anticipado S/.000	Provisiones diversas S/.000	Impuesto a la renta diferido S/.000	NIIF al 31 de diciembre de 2010 S/.000
Total del pasivo corriente (Vienen):	224.638	69.494	77.126	(12.893)	-	-	-	-	180	-	358.545
Cuentas por pagar comerciales	22.491	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.491
Otras cuentas por pagar	3.860	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.860
Obligaciones financieras	102.125	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102.125
Impuesto a la renta diferido pasivo	33.934	(21.418)	-	-	-	-	-	-	-	12.233	24.749
Total del pasivo no corriente	162.410	(21.418)	-	-	-	-	-	-	-	12.233	153.225
Total del pasivo	387.048	48.076	77.126	(12.893)	-	-	-	-	180	12.233	511.770
Patrimonio Neto											
Capital	119.634	-	-	-	-	-	-	-	-	-	119.634
Reserva legal	4.410	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.410
Otras reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Excedente de revaluación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	32.584	(32.025)	(48.866)	49.623	(316)	9.720	35	7.056	(180)	(12.233)	7.398
Total patrimonio	156.628	(32.025)	(48.866)	49.623	(316)	9.720	35	7.056	(180)	(12.233)	131.442
Total pasivo y patrimonio	543.676	16.051	30.260	36.730	(316)	9.720	35	7.056	-	-	643.212

3.3.3 Ajustes al estado consolidado de resultados integrales por el año terminado el 31 de diciembre de 2010

	Perú GAAP al 31 de diciembre de 2010 S/.000	Cuentas por cobrar S/.000	Existencias S/.000	Inmuebles, maquinaria y equipo S/.000	Inversiones inmobiliarias S/.000	Inversiones financieras S/.000	Otras cuentas por pagar S/.000	Provisiones diversas S/.000	Impuesto a la renta diferido S/.000	NIIF al 31 de diciembre de 2010 S/.000
Ingreso por ventas de inmuebles y por otros servicios	196,387	(35,206)	-	-	-	-	-	-	-	161,181
Ingreso por administración de playas de estacionamiento	61,363	(23,901)	-	-	-	-	-	-	-	37,462
Ingreso por administración de hoteles	34,641	-	-	-	-	-	-	-	-	34,641
Ingreso por renta inmobiliaria	924	-	-	-	-	-	-	-	-	924
Total ingresos	293,315	(59,107)	-	-	-	-	-	-	-	234,208
Costo de ventas de inmuebles y de otros servicios	(129,372)	-	31,043	-	-	-	-	-	-	(98,329)
Costo de administración de playas de estacionamiento	(48,484)	-	23,900	-	-	-	-	-	-	(24,584)
Costo de administración de hoteles	(16,388)	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,388)
Costo de renta inmobiliaria	(619)	-	-	-	-	-	-	-	-	(619)
Total costo de ventas	(194,863)	-	54,943	-	-	-	-	-	-	(139,920)
Utilidad bruta	98,452	(59,107)	54,943	-	-	-	-	-	-	94,288
Gastos de venta	(15,951)	-	-	-	-	-	7,056	-	-	(8,895)
Gastos administrativos	(41,734)	-	-	(316)	-	-	-	-	-	(42,050)
Otros ingresos	6,357	-	-	-	9,720	35	-	(180)	-	15,934
Total gastos de operación	(51,328)	-	-	(316)	9,720	35	7,056	(180)	-	(35,011)
Utilidad de operación	47,124	(59,107)	54,943	(316)	9,720	35	7,056	(180)	-	59,277
Ingresos financieros, neto	3,518	(11,660)	18,581	-	-	-	-	-	-	10,439
Diferencia en cambio, neta	1,009	-	-	-	-	-	-	-	-	1,009
Utilidad antes de impuestos	51,651	(70,767)	73,524	(316)	9,720	35	7,056	(180)	-	70,725
Impuesto a la renta	(20,994)	-	-	-	-	-	-	-	(12,233)	(33,227)
Utilidad del año	30,657	(70,767)	73,524	(316)	9,720	35	7,056	(180)	(12,233)	37,498

3.4 Conciliación del patrimonio de acuerdo con PCGA en Perú y de acuerdo con NIIF al 1 de enero de 2010 (fecha de transición)

S/.000

Patrimonio de acuerdo con PCGA en Perú al 1 de enero de 2010	136,649
Existencias	169,827
Impuesto a la renta diferido	21,418
Inmuebles, maquinaria y equipo	22,607
Inversiones inmobiliarias	15,014
Gastos pagados por anticipado	10,482
Cuentas por cobrar	(261,576)
Ingresos financieros	(9,798)
Patrimonio de acuerdo con NIIF al 1 de enero de 2010	<u>104,623</u>

3.5 Conciliación del patrimonio de acuerdo con PCGA en Perú y de acuerdo con NIIF al 31 de diciembre de 2010 (año de transición)

S/.000

Patrimonio de acuerdo con PCGA en Perú al 31 de diciembre de 2010	156,628
Existencias	49,623
Inversiones inmobiliarias	9,720
Gastos pagados por anticipado	7,056
Inversiones financieras	35
Provisiones diversas	(180)
Cuentas por cobrar	(46,866)
Impuesto a la renta diferido	(12,233)
Inmuebles, maquinaria y equipo	(316)
Ajustes acumulados del año anterior	(32,025)
Patrimonio de acuerdo con NIIF al 31 de diciembre de 2010	<u>131,442</u>

3.6. Reconciliación del estado de flujo de efectivo -

La adopción de NIIF no ha tenido impacto en los flujos de efectivo generados por la Compañía, pero sí se han generado movimientos poco significativos de algunas cuentas por los ajustes de conversión.

3.7 Notas a los ajustes al estado consolidado de situación financiera al 1 de enero de 2010 y al 31 de diciembre de 2010 y al estado consolidado de resultados integrales por el año terminado el 31 de diciembre de 2010

La explicación de los ajustes a NIIF más importantes reconocidos a la fecha de transición son como sigue:

a) Reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias -

De acuerdo con PCGA en Perú, el Grupo reconoció sus ingresos por venta de terrenos habilitados en la fecha de la suscripción del contrato y expedición de la resolución de habilitación urbana. De acuerdo con la que requiere la NIC 18, Ingresos el Grupo debe reconocer sus ingresos por venta de terrenos habilitados en la fecha de entrega del bien al cliente sustentada con la suscripción del acta de entrega. Este cambio en la política de reconocimiento de los ingresos del Grupo significó revertir ventas por S/.219 millones y 261 millones, al 31 de diciembre de 2010 y al 1 de enero de 2010, respectivamente.

b) Reconocimiento de ingresos por interés cobrados a clientes -

Según PCGA en Perú, la Compañía reconoció los ingresos por ajuste de precio conforme los percibía. De acuerdo con lo que requiere la NIC 18 los ajustes de precio se reconocen en resultados en la fecha que se realiza la venta de los terrenos habilitados. El ajuste por el cambio de esta política contable significó reducir la cuenta ingresos financieros en S/.9.8 millones y S/.11.7 millones al 1 de enero de 2010 y al 31 de diciembre de 2010, respectivamente, los que se acreditaron contra la cuenta anticipos recibidos de clientes.

c) Reconocimiento de ingresos por administración de playas de estacionamiento -

De acuerdo con PCGA en Perú, el Grupo reconoció como ingresos propios por la administración de playas de estacionamiento al total de las recaudaciones percibidas por el servicio de estacionamiento vehicular y reconocía como costo del servicio el monto que entregaba a los propietarios de las playas de estacionamiento. Los contratos contemplan que el Grupo percibe honorarios fijos y/o variables por el servicio de administración de estas playas de estacionamiento; en consecuencia, de acuerdo con NIIF el Grupo modificó su política contable para reconocer como ingreso sólo los honorarios que percibe por el servicio. Este ajuste significó reducir el monto de los ingresos reportados y el costo de los servicios en 2010 (S/.23.9 millones al 31 de diciembre de 2010).

d) Capitalización de costos de financiamientos de proyectos inmobiliarios -

De acuerdo con PCGA en Perú, el Grupo reconoció los costos de financiamiento relacionados con el desarrollo de los proyectos inmobiliarios en resultados. La Compañía se acogió a la excepción contemplada en los párrafos 27 y 28 de la NIC 23 a la fecha de transición. Los costos de financiamiento capitalizados al 31 de diciembre de 2010 ascendieron a S/.18.6 millones.

e) Inmuebles, maquinaria y equipo -

Según los PCGA en Perú, los elementos de la cuenta inmuebles, maquinaria y equipo se reconocieron al costo menos su depreciación acumulada y, en su caso, menos las pérdidas por deterioro. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de estos elementos. El Grupo no revisó la vida útil de sus bienes del activo fijo después de su reconocimiento inicial. La base de depreciación de los bienes del activo fijo no contempló la determinación de valores residuales ni la identificación de componentes importantes. De otro lado los bienes del activo fijo fueron objeto de ajustes por inflación en periodos en los que Perú dejó de ser un país hiperinflacionario.

De acuerdo con NIIF el Grupo se acogió a la exclusión contemplada en el párrafo 16 de la NIIF 1 para asignar el valor razonable de ciertos bienes del activo fijo como su costo "asumido" a la fecha de su transición a NIIF. Del mismo modo revisó las vidas útiles remanentes de sus bienes así como sus valores residuales a esa fecha.

La Gerencia considera que el valor residual de sus activos fluctúa aproximadamente entre 1% y 5% de su costo. La vida útil de estos bienes se determinó sobre la base de la expectativa de su contribución a la generación de ingresos futuros.

Como resultado de este proceso el saldo de la cuenta inmuebles, maquinaria y equipo se incrementó en S/.22,606,000, respecto de sus saldos al 1 de enero de 2010. La mayor depreciación que resultó de este ajuste en el año 2010 ascendió a S/.316,000.

f) Inversiones inmobiliarias -

El Grupo se acogió a la exclusión para determinar el valor de sus inversiones a la fecha de transición a sus valores razonables a esa fecha (costo asumido a la fecha de transición) A la fecha de transición a NIIF el Grupo reconoció un incremento en el saldo de la cuenta inversiones inmobiliarias de S/.15,014,000. Además a partir de la fecha de transición el Grupo adoptó la política de valuar sus inversiones inmobiliarias a sus valores razonables. En el año 2010 con motivo de la actualización de los valores razonables de estas inversiones inmobiliarias el Grupo reconoció un ingreso de S/.9,721,000 que reconoció en el estado consolidado de resultados integrales. En el estado consolidado de situación financiera a la fecha de transición se reclasificó el valor en libros de tiendas comerciales registradas indebidamente como existencias por S/.2,500,000.

g) Reconocimiento de contingencias -

De acuerdo con PCGA en Perú, el Grupo no evaluó la probabilidad de ocurrencia de sus contingencias para establecer si correspondía su reconocimiento como pasivo. Luego de esta revisión, sobre la base de los elementos y circunstancias vigentes a la fecha de transición se determinó que el Grupo no reconoció indebidamente provisiones por S/.180,000 al 31 de diciembre de 2010.

h) Impuesto a la renta diferido resultante de diferencias temporales que surgen de los ajustes a NIIF

Los ajustes a NIIF producen diferencias temporales originando que se deba reconocer un impuesto a la renta diferido de S/.25,960,000 y S/.14,400,000 al 1 de enero de 2010 y al 31 de diciembre de 2010, respectivamente. El impacto en los resultados consolidados del año terminado el 31 de diciembre de 2010 fue de S/.16,777,000.

4 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

4.1 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.

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

La sensibilidad ha sido preparada para los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y de 2010 usando los importes de los activos y pasivos financieros mantenidos a esa fecha. El Directorio revisa y aprueba las políticas para administrar cada uno de éstos riesgos los cuales están descritos a continuación:

a) Riesgos de mercado -

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

(i) Riesgo de tipo de cambio -

El Grupo opera exclusivamente en Perú y su exposición al riesgo de cambio resulta de sus operaciones denominadas en monedas distintas a su moneda funcional (el Nuevo sol). Las transacciones del Grupo se pactan y se liquidan en 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.

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

	<u>2011</u> <u>US\$000</u>	<u>2010</u> <u>US\$000</u>
Activo -		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,219	6,880
Cuentas por cobrar comerciales	50,147	32,245
Otras cuentas por cobrar	<u>6,352</u>	<u>3,817</u>
Total activo	<u>62,718</u>	<u>42,942</u>
Pasivo -		
Obligaciones financieras	(86,375)	(62,879)
Cuentas por pagar comerciales	(20,198)	(17,580)
Otras cuentas por pagar	(1,503)	(4,142)
Cuentas por pagar a empresas relacionadas	<u>-</u>	<u>(2,843)</u>
Total pasivo	<u>(108,076)</u>	<u>(87,444)</u>
Pasivo neto	<u>(45,358)</u>	<u>(44,502)</u>
Tipo de cambio de cierre del dólar estadounidense	<u>S/.2.697</u>	<u>S/.2.809</u>

Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010, el Grupo registró una ganancia por diferencia en cambio de S/.1.5 millones y de S/.1 millón, respectivamente.

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

(ii) Riesgo de tasa de interés -

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

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

A continuación se presenta un análisis de los pasivos financieros del Grupo clasificados según su antigüedad, considerando su agrupación desde la fecha del estado consolidado de situación financiera hasta su vencimiento contractual.

Los montos expuestos a continuación corresponden a los flujos de efectivo contractuales no descontados:

	<u>Menos de 1 año</u> S/./000	<u>Entre 1 y 2 años</u> S/./000	<u>Entre 2 y 5 años</u> S/./000	<u>Más de 5 años</u> S/./000	<u>Total</u> S/./000
Al 31 de diciembre de 2011					
Obligaciones financieras	92,901	98,212	61,257	20,620	272,990
Cuentas por pagar comerciales	37,289	26,520	-	-	63,809
Otras cuentas por pagar	59,446	2,977	-	-	62,423
Total pasivos financieros	<u>189,636</u>	<u>127,709</u>	<u>61,257</u>	<u>20,620</u>	<u>399,222</u>
Al 31 de diciembre de 2010					
Obligaciones financieras	72,535	56,756	45,018	25,837	200,146
Cuentas por pagar comerciales	48,368	22,491	-	-	70,859
Otras cuentas por pagar	32,917	3,860	-	-	36,777
Total pasivos financieros	<u>153,820</u>	<u>83,107</u>	<u>45,108</u>	<u>25,837</u>	<u>307,782</u>

4.2 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.

No se ha producido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y de 2010 y al 1 de enero de 2010.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2011 y de 2010 y al 1 de enero de 2010, fueron como sigue:

	<u>31 de diciembre de 2011</u> S/./000	<u>2010</u> S/./000	<u>1 de enero de 2010</u> S/./000
Total obligaciones financieras (nota 20)	232,952	176,627	145,735
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 5)	(30,834)	(32,185)	(30,969)
Deuda neta	202,118	144,442	114,766
Total patrimonio	169,776	131,442	104,623
Total capital	<u>371,894</u>	<u>275,884</u>	<u>219,389</u>
Ratio de apalancamiento	<u>0.54</u>	<u>0.52</u>	<u>0.52</u>

4.3 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.

5 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.

5.1 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 (nota 14) -

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 (nota 29) -

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 una variaciones en el cálculo, siendo que, en el caso se presente alguna diferencia, ésta no sería material en relación a los resultados de los estados financieros.

iii) Provisión para contingencias (nota 31) -

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 (nota 14) -

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 (nota 2.14) -

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.

5.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables

Terrenos clasificados como inversiones inmobiliarias (nota 2.14) -

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.

INFORMACION POR SEGMENTOS

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

Al 31 de diciembre de 2011

Segmento de operación	Activo corriente S/.000	Activo no corriente S/.000	Total activos S/.000	Pasivo corriente S/.000	Deuda corto plazo S/.000	Deuda largo plazo S/.000	Pasivo no corriente S/.000	Total pasivo S/.000	Patrimonio S/.000	Total pasivo y patrimonio S/.000
Inmobiliaria	386,266	192,292	578,558	322,583	79,026	137,494	190,699	513,282	65,276	578,558
Estacionamientos	10,000	49,122	59,122	13,936	2,419	9,413	9,413	23,349	35,773	59,122
Hoteles	9,977	58,589	68,566	7,186	3,247	1,353	1,353	8,539	60,027	68,566
Renta inmobiliaria	558	9,170	9,728	1,028	-	-	-	1,028	8,700	9,728
Total	406,801	309,173	715,974	344,733	84,692	148,260	201,465	546,198	169,776	715,974

Segmento de operación	Ventas S/.000	Utilidad bruta S/.000	Gastos generales S/.000	Otros (gastos) e ingresos S/.000	Utilidad de operación S/.000	Ingresos financieros (neto) S/.000	Diferencia en cambio S/.000	Utilidad antes de impuestos S/.000	Resultado del ejercicio S/.000
Inmobiliaria	290,101	109,270	(64,795)	(2,628)	41,847	13,927	1,274	57,048	42,783
Estacionamientos	46,716	14,575	(7,969)	(240)	6,366	(923)	177	5,620	3,757
Hoteles	40,325	16,861	(13,795)	(102)	2,964	(479)	38	2,523	1,704
Renta inmobiliaria	3,114	1,614	(972)	(11)	631	-	(15)	616	419
Total	380,256	142,320	(87,531)	(2,981)	51,808	12,525	1,474	65,807	48,663

Al 31 de diciembre de 2010

Segmento de operación	Activo corriente	Activo no corriente	Total activos	Pasivo corriente	Deuda corto plazo	Deuda largo plazo	Pasivo no corriente	Total pasivo	Patrimonio	Total pasivo y patrimonio
	\$/000	\$/000	\$/000	\$/000	\$/000	\$/000	\$/000	\$/000	\$/000	\$/000
Inmobiliaria	364,256	153,732	517,988	330,563	65,094	97,822	148,922	479,485	38,503	517,988
Estacionamientos	7,614	45,465	53,079	19,641	7,009	3,021	3,021	22,662	30,417	53,079
Hoteles	10,560	52,415	62,975	7,806	2,399	1,282	1,282	9,088	53,887	62,975
Renta inmobiliaria	288	8,882	9,920	535	-	-	-	535	8,635	9,170
Total	382,718	260,494	643,212	358,545	74,502	102,125	153,225	511,770	131,442	643,212

Segmento de operación	Ventas	Utilidad bruta	Gastos generales	Otros (gastos) e ingresos	Utilidad de operación	Ingresos financieros (neto)	Diferencia en cambio	Utilidad ADI	Resultado del ejercicio
	\$/000	\$/000	\$/000	\$/000	\$/000	\$/000	\$/000	\$/000	\$/000
Inmobiliaria	161,181	62,852	(27,460)	16,384	51,776	13,899	896	66,571	29,472
Estacionamientos	37,462	12,878	(6,775)	36	6,139	(2,241)	255	4,153	5,319
Hoteles	34,641	18,253	(15,884)	(484)	1,885	(1,125)	(147)	613	3,655
Renta inmobiliaria	924	305	(826)	(2)	(523)	(94)	5	(612)	(948)
Total	234,208	94,288	(50,945)	15,934	59,277	10,439	1,009	70,725	37,498

7 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

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

Préstamos y cuentas por cobrar			
	Al 31 de diciembre de		1 de enero
	2011	2010	de 2010
	S/.000	S/.000	S/.000
Activos según el balance general			
Cuentas por cobrar comerciales	116,403	80,004	9,802
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	786	1,049	152
Otras cuentas por cobrar	21,545	20,198	20,600
Efectivo y equivalentes de efectivo	30,834	32,185	30,969
	<u>169,568</u>	<u>133,436</u>	<u>61,523</u>
Otros pasivos			
	Al 31 de diciembre de		1 de enero
	2011	2010	de 2010
	S/.000	S/.000	S/.000
Pasivos según el balance general			
Obligaciones financieras	228,676	175,899	144,554
Arrendamiento financiero	4,276	728	1,181
Cuenta por pagar comerciales	63,795	70,821	52,890
Otras cuentas por pagar (excluye a las obligaciones tributarias)	62,423	36,777	22,508
	<u>359,170</u>	<u>284,225</u>	<u>221,133</u>

- (1) Los adelantos se excluyen de las cuentas por cobrar comerciales y de las otras cuentas por cobrar, porque este análisis sólo se requiere para instrumentos financieros.
- (2) Las categorías en esta revelación son requeridas por la NIC 39. Los arrendamientos financieros en su mayor parte están fuera del alcance de la NIC 39; sin embargo, siguen estando dentro del alcance de la NIIF 7. Por lo tanto, los arrendamientos financieros se muestran por separado.
- (3) Las obligaciones tributarias se excluyen del saldo de cuentas por pagar porque este análisis sólo es requerido para los instrumentos financieros.

8 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El saldo de esta cuenta comprende lo que sigue:

	31 de diciembre de		1 de enero
	2011	2010	de 2010
	S/.000	S/.000	S/.000
Caja y fondos fijos	1,095	1,092	492
Cuentas corrientes	29,739	30,322	14,015
Depósitos a plazo	-	771	16,462
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>30,834</u>	<u>32,185</u>	<u>30,969</u>

Al 31 de diciembre de 2011, el Grupo mantiene cuentas corrientes y depósitos a plazo en bancos locales. Estos depósitos están denominados en Nuevos soles y en dólares estadounidenses por aproximadamente S/.13 millones y US\$ 6.2 millones (S/.11 millones y US\$ 6.7 millones y depósitos a plazos por US\$ 189 mill y S/ 240 mil al 31 de diciembre de 2010).

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

	31 de diciembre de		1 de enero
	2011	2010	de 2010
	S/.000	S/.000	S/.000
Efectivo y equivalente de efectivo			
Banco de Crédito del Perú (A+)	4,192	3,492	4,040
Banco Continental (A+)	20,324	22,315	5,933
Banco Scotiabank (A)	54	871	(35)
Banco Interbank (A)	668	3,652	3,855
Otros menores (sin calificación externa)	4,501	(8)	222
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>29,739</u>	<u>30,322</u>	<u>14,015</u>

La diferencia del total mostrado arriba con el saldo mostrado en el estado consolidado de situación financiera corresponde al efectivo en caja.

9 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

El saldo de esta cuenta se comprende:

	31 de diciembre de		1 de enero
	2011	2010	de 2010
	S/.000	S/.000	S/.000
Facturas por cobrar	18,035	12,806	4,668
Letras por cobrar	135,245	90,575	7,187
Provisión por deterioro	(452)	(202)	(40)
Intereses no devengados	(36,425)	(23,175)	(2,013)
Cuentas por cobrar comerciales - neto	116,403	80,004	9,802
Menos porción no corriente:			
Letras por cobrar comerciales - neto de intereses no devengados	(65,734)	(45,027)	(2,145)
Porción corriente	<u>50,669</u>	<u>34,977</u>	<u>7,657</u>

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

Las letras por cobrar al 31 de diciembre de 2011 y de 2010, corresponden a ventas financiadas a los clientes de la actividad inmobiliaria. Las ventas inmobiliarias se financian hasta en 72 meses desde la fecha de suscripción del contrato de venta garantizado. El Grupo monitorea permanentemente esta cartera de créditos, identificando y corrigiendo retrasos y/o morosidad, siendo que el ratio de morosidad global durante el año 2011 ha sido de 0.40% (0.43% en 2010). El ratio de morosidad se calcula a partir de los créditos vencidos considerando el valor de una, dos y tres letras vencidas más el saldo de letras por vencer, de aquellos créditos con más de tres letras vencidas, dividido entre el valor de la cartera total. El Grupo mantiene la reserva de dominio como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos a los clientes.

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

La calidad de crédito de las cuentas por cobrar, que no están ni vencidas ni deterioradas, se ha evaluado sobre la base de información histórica que refleja los índices de incumplimiento:

	<u>31 de diciembre de</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>de 2010</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
Antigüedad de cuentas por cobrar -			
Vigentes	115,951	79,802	9,762
Vencidas mayores a 30 días	<u>452</u>	<u>202</u>	<u>40</u>
Total cuentas por cobrar	<u>116,403</u>	<u>80,004</u>	<u>9,802</u>

La provisión para deterioro de cuentas por cobrar tuvo el siguiente movimiento:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
Saldo inicial	202	40
Provisión del año	<u>250</u>	<u>162</u>
Saldo final	<u>452</u>	<u>202</u>

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

En opinión de la Gerencia del Grupo, la provisión para cuentas de cobranza dudosa al 31 de diciembre de 2011 y de 2010 cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a esas fechas (ver información sobre el riesgo de crédito en la nota 4.1 – iv).

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

10 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El saldo de esta cuenta comprende:

	<u>31 de diciembre de</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>de 2010</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
Anticipos otorgados a proveedores	5,984	3,136	405
Cuenta por cobrar a Bradley Corp. Ltd	11,149	7,587	4,696
Depósitos en garantía	2,064	1,686	76
Diversas	<u>2,348</u>	<u>7,789</u>	<u>15,423</u>
Total otras cuentas por cobrar	<u>21,545</u>	<u>20,198</u>	<u>20,600</u>
Porción corriente	21,545	12,611	15,904
Porción no corriente	<u>-</u>	<u>7,587</u>	<u>4,696</u>
	<u>21,545</u>	<u>20,198</u>	<u>20,600</u>

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 plazo inicial para el ejercicio de la opción venció el 31 de diciembre de 2010. Mediante addendum al contrato de fecha 23 de noviembre de 2010 se prorrogó la vigencia de la opción de compra hasta el 31 de diciembre de 2012. De otro lado, de acuerdo con los términos del addendum al contrato de fecha 26 de junio de 2008, la Compañía, con el objeto de mantener vigente la opción de compra, aceptó cumplir con la totalidad de los pagos que por concepto de capital e intereses debe entregar a Bradley a G&R conforme a su acuerdo de accionistas. En el caso que la Compañía decida no ejercer la opción de compra, Bradley reembolsará los pagos que la Compañía hubiera efectuado.

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

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.

11 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El Grupo realiza diversas transacciones con sus accionistas y/o sus matrices y empresas afiliadas:

Las siguientes transacciones se realizaron con partes relacionadas:

a) Venta de bienes y servicios:

	<u>2011</u> <u>S/.000</u>	<u>2010</u> <u>S/.000</u>
Venta de bienes	-	
- Matriz		
LP Holding S.A.	-	19
- Relacionada		
Cía Minera Caudalosa S.A.	-	39
	<u>-</u>	<u>58</u>
Venta de servicios		
- Matriz		
LP Holding S.A.	171	90
- Relacionada		
Cía Minera Caudalosa S.A.	615	901
	<u>786</u>	<u>991</u>
	<u>786</u>	<u>1,049</u>

Los bienes y servicios se facturan a precios de lista vigentes y en términos similares a aquellos disponibles a terceros.

b) Compra de bienes y servicios:

	<u>2011</u> <u>S/.000</u>	<u>2010</u> <u>S/.000</u>
Adquisición de servicios		
- Matriz		
LP Holding S.A.	-	15
Santa Aurelia S.A.	14	23
	<u>14</u>	<u>38</u>

Los bienes y servicios a matriz y relacionadas se facturan en términos comerciales normales.

c) Saldos con partes relacionadas por ventas y compras de bienes y servicios -

	31 de diciembre de		1 de enero
	2011	2010	de 2010
	S/.000	S/.000	S/.000
Cuentas por cobrar a partes relacionadas:			
Matriz	171	109	106
Relacionadas	615	940	46
Total cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>786</u>	<u>1,049</u>	<u>152</u>
Cuentas por pagar a partes relacionadas: Matriz	14	8,023	16,762
Total cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>14</u>	<u>8,023</u>	<u>16,762</u>

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas surgen principalmente de transacciones de venta y tienen vencimiento corriente o hasta 360 días. Estas cuentas por cobrar no tienen garantías y no generan intereses. La Compañía ha evaluado la cobrabilidad de estos saldos y considera que no se requiere constituir ninguna provisión por deterioro.

Las cuentas por pagar a partes relacionadas surgen principalmente de transacciones de compra y tienen vencimiento corriente o hasta 360 días después de la fecha de la compra. Estas cuentas no devengan intereses.

d) El movimiento de los préstamos recibidos de partes relacionadas es el siguiente:

	31 de diciembre de	
	2011	2010
	S/.000	S/.000
Saldo inicial	8,023	16,762
Préstamos recibidos en el año	10,796	7,930
Amortización de préstamos recibidos	(19,271)	(16,669)
Intereses	466	
Saldo final	<u>14</u>	<u>8,023</u>

Al 31 de diciembre de 2010, los préstamos recibidos de partes relacionadas devengan un interés a la tasa anual de 12.67%.

e) Compensación de la Gerencia clave (*) -

	Al 31 de diciembre de	
	2011	2010
	S/.000	S/.000
Remuneraciones y otros servicios a corto plazo	5,347	4,961

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

EXISTENCIAS

El saldo de esta cuenta comprende:

	31 de diciembre de		1 de enero de 2010
	2011	2010	de 2010
	S/.000	S/.000	S/.000
Terrenos	15,701	12,520	55,277
Proyectos en curso	245,476	253,845	127,491
Inmuebles terminados	27,855	7,795	2,677
Mercaderías y suministros	6,164	2,467	2,350
	<u>295,196</u>	<u>276,627</u>	<u>187,795</u>

La cuenta Terrenos comprende 11 inmuebles, con una extensión de 60 hectáreas, ubicadas en los distritos de Carabaylo y Pachacamac en la provincia de Lima y en las provincias de Ica y Chimbote. Estos terrenos han sido adquiridos por el Grupo para desarrollar proyectos inmobiliarios en el curso corriente de sus operaciones.

La cuenta Proyectos en curso corresponde a 49 proyectos inmobiliarios ubicados en la provincia de Lima (Zona Este: Huampani, Cieneguilla y Pachacamac; Zona Norte: Carabaylo y Santa Rosa; Zona Centro: Lima Metropolitana; Zona Sur: Mala y Asia-Cañete), y en las provincias de Ica, Chimbote, Chiclayo y Piura. La Compañía viene desarrollando proyectos de Habitación 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 Habitación Urbana con 421 unidades, y Techo Propio 67 unidades.

Durante el año, la Compañía ha capitalizado gastos financieros por S/.13.4 millones (S/.11.5 millones en 2010) en la cuenta proyectos en curso.

Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010 la Gerencia de la Compañía no ha considerado necesario efectuar una provisión por desvalorización de inventarios dado sus niveles de rotación.

12 INVERSIONES

El saldo de esta cuenta comprende:

Entidad	Participación pación en acciones	Porcentaje en el capital		Valor en libros		
		2011		Al 31 de diciembre de		1 de enero de
		%	%	2011	2010	2010
				S/.000	S/.000	S/.000
Acciones comunes:						
Asociación en participación						
Real Once	-	20	20	2,757	2,757	2,757
Inversiones Real Once S.A.	22,450	20	20	12	10	10
Promotora Club Empresarial	1	-	-	122	122	122
Otras	-	-	-	1	5	14
				<u>2,892</u>	<u>2,894</u>	<u>2,903</u>