

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE MARZO DE 2017 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE MARZO DE 2017 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

CONTENIDO

	Páginas
Estado consolidado de situación financiera	3
Estado consolidado de resultados integrales	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Estado consolidado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7 - 48

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

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA

	Nota	Al 31 de marzo de	Al 31 de diciembre de		Nota	Al 31 de marzo de	Al 31 de diciembre de
		2017	2016			2017	2016
		S/000	S/000			S/000	S/000
Activo				Pasivo y patrimonio			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	112,525	124,599	Obligaciones financieras	10	177,594	165,440
Cuentas por cobrar comerciales	4	132,679	144,262	Factoring con proveedores	11	20,693	35,844
Otras cuentas por cobrar	4	38,529	36,317	Cuentas por pagar comerciales	12	221,504	250,406
Inventarios	5	498,335	529,063	Otras cuentas por pagar	13	158,177	126,413
Gastos pagados por anticipado		3,278	1,630	Provisiones		1,850	1,976
Total activo corriente		785,346	835,871	Total pasivo corriente		579,818	580,079
Activo no corriente				Pasivo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales	4	342,338	328,512	Obligaciones financieras	10	473,883	475,949
Otras cuentas por cobrar	4	14,912	15,319	Cuentas por pagar comerciales	12	87,980	79,583
Inversiones en asociadas	6	14,067	14,350	Otras cuentas por pagar	13	10,784	11,566
Propiedades y equipo	7	152,574	157,534	Impuesto a la renta diferido pasivo	14	37,311	37,311
Propiedades de inversión	8	266,930	217,686	Total pasivo no corriente		609,958	604,409
Activos intangibles	9	42,452	43,403	Total pasivo		1,189,776	1,184,488
Total activo no corriente		833,273	776,804	Patrimonio			
				Capital	15	171,254	171,254
				Reserva legal		34,154	31,876
				Otras reservas		2,599	3,262
				Resultados acumulados		220,836	221,795
				Total patrimonio		428,843	428,187
Total activo		1,618,619	1,612,675	Total pasivo y patrimonio		1,618,619	1,612,675

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

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Al 31 de marzo de	
		2017 S/000	2016 S/000
Ingresos por ventas de inmuebles		116,459	116,278
Ingresos por servicios prestados (hoteles y estacionamientos)		32,341	31,734
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		21,036	18,038
Total ingresos	2	<u>169,836</u>	<u>166,050</u>
Costo de venta de inmuebles		(92,474)	(91,803)
Costos por servicios prestados (hoteles y estacionamientos)		(25,463)	(22,635)
Total costo de venta		<u>(117,937)</u>	<u>(114,438)</u>
Utilidad bruta		51,899	51,612
Gastos de ventas	16	(16,414)	(13,456)
Gastos de administración	17	(23,999)	(19,265)
Otros ingresos		2,491	4,501
Otros gastos		(2,301)	(4,063)
Utilidad de operación		<u>11,676</u>	<u>19,329</u>
Participación en los resultados de asociadas	6	(283)	-
Gastos financieros	19	(1,703)	(3,043)
Diferencia en cambio, neta	22	14,230	11,542
Utilidad antes del impuesto a la renta		<u>23,920</u>	<u>27,828</u>
Impuesto a la renta	14	(6,100)	(8,499)
Utilidad del año		<u>17,820</u>	<u>19,329</u>
Otros resultados integrales:			
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		(663)	(352)
Resultado integral total del año		<u>17,157</u>	<u>18,977</u>
Utilidad básica por acción común	20	<u>0.10</u>	<u>0.11</u>

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

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE MARZO DE 2017 Y DE 2016**

	<u>Capital</u> S/000	<u>Reserva legal</u> S/000	<u>Otras reservas</u> S/000	<u>Resultados acumulados</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Saldos al 1 de enero de 2016	171,255	26,565	3,461	172,380	373,661
Utilidad del año	-	-	-	19,329	19,329
Otros resultados integrales	-	-	(352)	-	(352)
Saldos al 31 de marzo de 2016	<u>171,255</u>	<u>26,565</u>	<u>3,109</u>	<u>191,709</u>	<u>392,638</u>
Saldos al 1 de enero de 2017	171,254	31,876	3,262	221,795	428,187
Utilidad del año	-	-	-	17,820	17,820
Otros resultados integrales	-	-	(663)	-	(663)
Transferencia a reserva legal	-	2,278	-	(2,278)	-
Dividendos declarados	-	-	-	(16,500)	(16,500)
Otros	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de marzo de 2017	<u>171,254</u>	<u>34,154</u>	<u>2,599</u>	<u>220,836</u>	<u>428,843</u>

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

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	Al 31 de Marzo de	
		2017 S/000	2016 S/000
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION			
Utilidad del año		17,820	19,329
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	7	7,993	4,104
Amortización	9	1,270	1,441
Diferencia en cambio		(22,296)	(16,625)
Intereses por pagar		(2,209)	1,127
Participación en los resultados de inversiones en asociadas	6	283	-
Otros		1,627	1,572
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		(5,660)	20,965
Existencias		30,473	24,838
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		(7,691)	(73,551)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>21,610</u>	<u>(16,800)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION			
Compra de activos intangibles		(319)	(778)
Compra de propiedades y equipo		(4,390)	(3,481)
Compra de propiedades de inversión		(48,989)	-
Venta de inversiones inmobiliarias		-	400
Venta de propiedades y equipo		1,821	-
Efectivo neto (aplicado a) proveniente de las actividades de inversión		<u>(51,877)</u>	<u>(3,859)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de obligaciones financieras		170,676	76,416
Pago de obligaciones financieras		(137,332)	(93,025)
Obtención de factoring con proveedores		18,334	-
Pago de factoring con proveedores		(33,485)	-
Pago de dividendos		-	-
Efectivo neto (aplicado a) proveniente de las actividades de financiamiento		<u>18,193</u>	<u>(16,609)</u>
(Disminución neta) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		(12,074)	(37,268)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		<u>124,599</u>	<u>162,221</u>
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	<u>112,525</u>	<u>124,953</u>
Transacciones significativas que no representaron flujos de efectivo:			
Transferencias de inventarios a propiedades de inversión		256	-

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

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

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

1 INFORMACION GENERAL

Los Portales S.A. (en adelante la Compañía) y sus subsidiarias (conjuntamente denominado Grupo Los Portales o El Grupo, ver nota 25) se dedica principalmente al negocio de proyectos de habilitación urbana de terrenos y de construcción de viviendas multifamiliares. Además, desarrolla actividades de inversión y operación de servicios hoteleros en Perú. El Grupo complementa sus negocios con actividades de inversión, desarrollo y operación de playas de estacionamiento.

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

Las acciones de la Compañía están registrados en la Bolsa de Valores de Lima, bajo el nemónico de "PORTAC 1", no obstante en los últimos años no han tenido frecuencia de negociación durante los años 2017 y el 2016.

Los estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2017 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 25 de abril de 2017 y serán presentados al Directorio y a la Junta General de Accionistas para su aprobación final. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 fueron emitidos con autorización de la Gerencia el 15 de febrero de 2017, aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas el 23 de marzo de 2017. Los estados financieros se preparan de acuerdo con las bases descritas en la Nota 27.

2 INFORMACION POR SEGMENTOS

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

a) Unidad de Vivienda (Inmobiliario) -

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

b) Unidad de Estacionamientos -

El Grupo administra estacionamientos y otros servicios relacionados a través de locales propios y de terceros bajo acuerdos de gestión o concesión. Actividades complementarias desarrolladas en la unidad de estacionamientos incluyen el servicio de "valet parking", la publicidad en el interior de locales y el servicio de lavado de autos, entre otros. Al 31 diciembre de 2017, el Grupo mantiene 197 operaciones de estacionamiento a nivel nacional (207 en 2016).

c) Unidad de Hoteles -

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

Al 31 de marzo de 2017, el Grupo administra 6 hoteles con un total de 326 habitaciones (similar cantidad de hoteles y habitaciones en 2015). La unidad de hoteles incluye al equipo de "Telemarketing" el cual administra los servicios de "Call Center" y de "Televentas" como soporte al desarrollo de las otras unidades de negocio del Grupo.

c) Unidad de Rentas -

La Unidad de rentas se dedica a la gestión de arrendamientos de locales comerciales y de oficinas propiedad del Grupo.

La información de segmentos al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, se presenta a continuación:

	<u>Inmobiliario</u> <u>S/000</u>	<u>Estacio- namientos</u> <u>S/000</u>	<u>Hoteles</u> <u>S/000</u>	<u>Rentas</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Año 2017					
Ingresos por venta de inmuebles y servicios	116,459	22,180	9,631	530	148,800
Ingresos financieros	21036	-	-	-	21,036
Costo de venta y de servicios	(92,474)	(16,034)	(9,143)	(286)	(117,937)
Utilidad bruta	<u>45,021</u>	<u>6,146</u>	<u>488</u>	<u>244</u>	<u>51,899</u>
Activos corrientes	736,131	34,883	13,462	870	785,346
Activos no corrientes	<u>665,005</u>	<u>58,100</u>	<u>77,820</u>	<u>32,347</u>	<u>833,272</u>
Total activos	<u>1,401,136</u>	<u>92,983</u>	<u>91,282</u>	<u>33,217</u>	<u>1,618,618</u>
Obligaciones financieras corrientes	160,624	5,041	6,949	4,979	177,593
Otros pasivos corrientes	369,801	21,369	9,823	1,231	402,224
Obligaciones financieras no corrientes	390,873	28,096	35,200	19,714	473,883
Otros pasivos no corrientes	<u>134,923</u>	-	<u>497</u>	<u>654</u>	<u>136,074</u>
Total pasivos	<u>1,056,221</u>	<u>54,506</u>	<u>52,469</u>	<u>26,578</u>	<u>1,189,774</u>
Año 2016					
Ingresos por venta de inmuebles y servicios	628,589	86,384	51,159	1,896	768,028
Ingresos financieros	79,755	-	-	-	79,755
Costo de venta y de servicios	(490,757)	(61,220)	(34,783)	(1,101)	(587,861)
Utilidad bruta	<u>217,587</u>	<u>25,164</u>	<u>16,376</u>	<u>795</u>	<u>259,922</u>
Activos corrientes	808,029	17,095	9,897	850	835,871
Activos no corrientes	<u>606,158</u>	<u>60,914</u>	<u>77,237</u>	<u>32,495</u>	<u>776,804</u>
Total activos	<u>1,414,187</u>	<u>78,009</u>	<u>87,134</u>	<u>33,345</u>	<u>1,612,675</u>
Obligaciones financieras corrientes	146,952	6,231	7,187	5,070	165,440
Otros pasivos corrientes	383,002	18,272	12,528	837	414,639
Obligaciones financieras no corrientes	401,031	15,130	38,159	21,629	475,949
Otros pasivos no corrientes	<u>127,357</u>	-	<u>497</u>	<u>606</u>	<u>128,460</u>
Total pasivos	<u>1,058,342</u>	<u>39,633</u>	<u>58,371</u>	<u>28,142</u>	<u>1,184,488</u>

3 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

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

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Caja y fondos fijos	1,231	984
Cuentas corrientes	108,048	102,976
Depósitos a plazo (a)	-	82
Inversiones líquidas de corto plazo (b)	<u>3,246</u>	<u>20,557</u>
	<u>112,525</u>	<u>124,599</u>

- (a) Al 31 de marzo de 2017, no tenemos depósitos a plazo. Al 31 de diciembre de 2016, los depósitos a plazo corresponden a cuentas en dólares estadounidenses a tasas de interés de mercado.
- (b) Las inversiones líquidas de corto plazo corresponden al valor de las cuotas de participación en fondos mutuos de inversión de corto plazo en soles y en dólares estadounidenses que el Grupo mantiene para hacer frente a sus compromisos de pago corrientes y no con el propósito de realizar inversiones financieras.
- (c) El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2017 incluye un saldo de S/61.47 millones (S/74.0 millones en el 2016) sujeto a diversos acuerdos contractuales por operaciones del Grupo que a la fecha no es de libre disposición o que debe ser mantenido por el Grupo como parte de los acuerdos con terceros.

4 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS

a) Cuentas por cobrar comerciales -

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

	2017			2016		
	Corriente S/000	No corriente S/000	Total S/000	Corriente S/000	No corriente S/000	Total S/000
Por rentas y servicios prestados	14,767	-	14,767	11,203	-	11,203
Por ventas de inmuebles	118,206	342,338	460,544	133,356	328,512	461,868
Provisión por deterioro	(294)	-	(294)	(297)	-	(297)
	<u>132,679</u>	<u>342,338</u>	<u>475,017</u>	<u>144,262</u>	<u>328,512</u>	<u>472,774</u>

Las facturas por cobrar por rentas y servicios se estiman cobrar en un periodo menor a un año, no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.

Las cuentas por cobrar por venta de inmuebles incluyen las letras por cobrar que corresponden a ventas financiadas a los clientes. Estas ventas se financian hasta en 72 meses desde la fecha de suscripción del contrato a tasas de mercado para este tipo de transacciones. La Compañía mantiene la reserva de dominio de los inmuebles como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos.

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

b) Otras cuentas por cobrar -

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

	2017			2016		
	Corriente S/000	No corriente S/000	Total S/000	Corriente S/000	No corriente S/000	Total S/000
Por cobrar a relacionadas (nota 24)	13,316	-	13,316	11,993	-	11,993
Tributos por cobrar	10,852	-	10,852	10,103	-	10,103
Reclamaciones a terceros	6,390	-	6,390	5,443	-	5,443
Anticipos otorgados a proveedores	3,806	-	3,806	3,679	-	3,679
Depósitos en garantía	2,972	-	2,972	3,015	-	3,015
Proyectos habitacionales del exterior	627	11,912	12,539	455	12,319	12,774
Venta de asociada	-	3,000	3,000	-	3,000	3,000
Otros	565	-	565	1,629	-	1,629
	<u>38,529</u>	<u>14,912</u>	<u>53,440</u>	<u>36,317</u>	<u>15,319</u>	<u>51,636</u>

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

5 INVENTARIOS

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

	<u>2017</u> S/000	<u>2016</u> S/000
Terrenos para desarrollo inmobiliario (a)	3,395	12,149
Proyectos inmobiliarios en desarrollo (b)	335,724	306,498
Inmuebles terminados (c)	153,271	204,646
Suministros	<u>5,946</u>	<u>5,770</u>
	<u>498,336</u>	<u>529,063</u>

a) Terrenos para desarrollo inmobiliario -

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

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

	<u>2017</u> S/000	<u>2016</u> S/000
Saldo inicial del año	12,149	61,592
Compras	12,349	121,970
Transferencias desde propiedades de inversión	3,776	25,898
Transferencias a propiedades de inversión	(-)	(28,478)
Inicio de proyectos inmobiliarios	(24,879)	(168,833)
Otros	-	(-)
Saldo final del año	<u>3,395</u>	<u>12,149</u>

b) Proyectos inmobiliarios en desarrollo -

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

	<u>2017</u> S/000	<u>2016</u> S/000
Saldo inicial del año	306,498	301,635
Transferencias desde terrenos para desarrollo inmobiliario	24,879	168,833
Transferencias desde propiedades de inversión	-	-
Costos de habilitación y construcción	48,943	328,793
Inmuebles terminados	(44,597)	(489,259)
Otros	(-)	(3,504)
Saldo final del año	<u>335,724</u>	<u>306,498</u>

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

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Lima		
Zona Este	66,210	70,490
Zona Norte	2,766	2,766
Zona Centro	40,155	25,893
Zona Sur	<u>58,961</u>	<u>50,008</u>
	<u>168,091</u>	<u>149,157</u>
Otras ciudades del Perú:		
Piura	36,736	34,104
Nuevo Chimbote	10,652	5,983
Lambayeque	27,346	25,830
Ica	39,898	39,417
Tacna	3,744	3,389
Huancayo	15,481	5,865
Trujillo	10,158	20,845
Puno	8,353	7,378
Otros	-	276
	<u>152,366</u>	<u>143,087</u>
Exterior:		
Texas, Estados Unidos de Norteamérica	<u>4,765</u>	<u>5,845</u>
	325,222	298,089
Costos de habilitación	<u>10,502</u>	<u>8,409</u>
	<u>335,724</u>	<u>306,498</u>

El saldo de proyectos en desarrollo al 31 de marzo, incluye intereses capitalizados por S/28.02 millones (S/27.31 millones al 31 de diciembre de 2016), ver políticas sobre costos de financiamiento en la nota 27.18. El movimiento de capitalización de los intereses en el año es como sigue:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	27,313	25,993
Adiciones (Nota 19)	13,291	56,994
Deducciones en el costo de ventas	(12,589)	(55,674)
Saldo final	<u>28,015</u>	<u>27,313</u>

c) Inmuebles terminados -

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

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Lima	85,070	121,133
Provincias	<u>68,201</u>	<u>83,513</u>
	<u>153,271</u>	<u>204,646</u>

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

6 INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, todas las inversiones asociadas se reconocen bajo el método de participación patrimonial son inversiones en empresas que no cotizan en bolsa. Ver a continuación:

Entidad	Porcentaje de participación		Valor en libros	
	2017 %	2016 %	2017 S/000	2016 S/000
Inversiones Real Once S.A. (a)	28.57	28.57	4,323	4,275
CEMSA (b)	49.00	49.00	9,744	10,075
			<u>14,067</u>	<u>14,350</u>

a) Inversiones Real Once -

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

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

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

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

	Inversiones Real Once S.A.		CEMSA	
	2017 S/000	2016 S/000	2017 S/000	2016 S/000
Posición financiera				
Activos corrientes	2,234	2,463	7,654	8,115
Activos no corrientes	26,617	26,472	40,164	40,657
Pasivos corrientes	771	779	27,841	28,123
Pasivos no corrientes	12,953	13,193	208	210
Activos neto	<u>15,127</u>	<u>14,963</u>	<u>19,769</u>	<u>20,439</u>
Reconciliación al valor de la inversión:				
Saldo inicial	14,963	20,940	20,439	19,936
Capital adicional	-	-	-	-
Utilidad / (pérdida) del periodo	164	(477)	(674)	408
Dividendos pagados	(-)	(5,500)	-	-
Saldo final	<u>15,127</u>	<u>14,963</u>	<u>19,765</u>	<u>20,344</u>
Participación del Grupo (%)	28.57	28.57	49.00	49.00
Participación del Grupo (S/)	<u>4,323</u>	<u>4,275</u>	<u>9,685</u>	<u>10,275</u>
Valor contable de la participación	<u>4,323</u>	<u>4,275</u>	<u>9,685</u>	<u>10,275</u>
Resultados				
Ingresos	1,001	2,036	540	29,898
Utilidad (pérdida) del año	<u>164</u>	<u>(477)</u>	<u>(674)</u>	<u>408</u>
Total de resultados integrales	<u>164</u>	<u>(477)</u>	<u>(674)</u>	<u>408</u>

El movimiento de las inversiones en asociadas al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 ha sido el siguiente:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	14,350	15,781
Aportes de capital	-	-
Participación en resultados	(284)	63
Dividendos recibidos	-	(1,572)
Otros	-	78
	<u>14,067</u>	<u>14,350</u>

7 PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento del rubro propiedad, planta y equipo y el de su correspondiente depreciación acumulada, al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es el que sigue:

	<u>Terrenos</u> <u>S/000</u>	<u>Edificios y otras construcciones</u> <u>S/000</u>	<u>Mobiliario y equipos</u> <u>S/000</u>	<u>Obras en curso</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Año 2017					
Saldo inicial	28,935	91,436	34,551	2,611	157,534
Adiciones	-	331	2,210	2,435	4,976
Retiros - costo	-	(73)	(2,035)	-	(2,108)
Retiros - depreciación	-	72	94	-	166
Depreciación	-	(3,053)	(4,940)	-	(7,993)
Saldo final	<u>28,935</u>	<u>88,713</u>	<u>29,881</u>	<u>5,046</u>	<u>152,575</u>
Costo	28,935	133,606	66,361	5,046	233,949
Depreciación acumulada	-	(44,893)	(36,481)	-	(81,374)
Valor neto	<u>28,935</u>	<u>88,713</u>	<u>29,881</u>	<u>5,046</u>	<u>152,575</u>
Año 2016					
Saldo inicial	28,935	88,497	34,759	34	152,226
Adiciones	-	6,387	9,728	9,527	25,642
Transferencias	-	6,345	605	(6,950)	-
Retiros - costo	-	(356)	(12,767)	-	(13,123)
Retiros - depreciación	-	304	9,281	-	9,585
Depreciación	-	(9,741)	(7,055)	-	(16,796)
Saldo final	<u>28,935</u>	<u>91,436</u>	<u>34,551</u>	<u>2,611</u>	<u>157,534</u>
Costo	28,935	133,348	66,186	2,611	231,081
Depreciación acumulada	-	(41,912)	(31,635)	-	(73,547)
Valor neto	<u>28,935</u>	<u>91,436</u>	<u>34,551</u>	<u>2,611</u>	<u>157,534</u>

a) Métodos de depreciación y vidas útiles -

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

	<u>Años</u>
Mobiliario y equipos	De 4 a 20
Edificios y otras construcciones	De 10 a 35

b) Obras en curso -

El saldo de las obras en curso comprende principalmente proyectos en ejecución relacionados a remodelación en habitaciones de Hoteles e implementaciones de playas de estacionamiento.

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

c) Activos adquiridos bajo la modalidad de arrendamientos financieros -

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el saldo en libros de los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero comprende:

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

d) Distribución del gasto por depreciación -

El gasto por depreciación al 31 de marzo de 2017 y 2016 se ha distribuido en el estado consolidado de resultados integrales como sigue:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Costo de ventas	4,055	1,804
Gastos de ventas (Nota 16)	1,785	1,531
Gastos de administración (Nota 17)	2,153	769
	<u>7,993</u>	<u>4,104</u>

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

Ver nota 27.13 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades y equipos.

8 PROPIEDADES DE INVERSION

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

	<u>Terrenos</u> <u>S/000</u>	<u>Centros comerciales y otros</u> <u>S/000</u>	<u>Totales</u> <u>S/000</u>
Año 2017			
Saldo inicial	207,608	10,078	217,686
Compra de propiedades y otros costos incurridos	48,989	-	48,989
Transferencia desde inventarios	4,031	-	4,031
Transferencia a inventarios	(3,776)	-	(3,776)
Otros	-	-	-
Saldo final	<u>256,851</u>	<u>10,078</u>	<u>266,929</u>
Año 2016			
Saldo inicial	179,416	9,956	189,372
Compra de propiedades y otros costos incurridos	28,383	-	28,383
Transferencia desde inventarios	28,478	-	28,478
Transferencia a inventarios	(25,898)	-	(25,898)
Venta de propiedades	(4,666)	-	(4,666)
Cambios en el valor razonable	527	122	649
Otros	1,367	-	1,367
Saldo final	<u>207,608</u>	<u>10,078</u>	<u>217,686</u>

a) Terrenos -

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

b) Centros comerciales y otros -

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

c) Transferencias a inventarios -

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

d) Valor razonable -

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

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

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

9 ACTIVOS INTANGIBLES

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

	Derechos de llave	Licencias	Concesiones	Programas de cómputo y otros	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Año 2017					
Saldo inicial	1,769	8,129	20,485	13,020	43,403
Adiciones	-	11	-	308	319
Bajas costo	-	-	(-)	(1,526)	(1,526)
Bajas amortización				1,526	1,526
Amortización	(69)	(437)	(381)	(383)	(1,270)
Saldo final	<u>1,700</u>	<u>7,703</u>	<u>20,104</u>	<u>12,945</u>	<u>42,452</u>
Costo	3,743	13,371	52,386	16,671	86,171
Amortización acumulada	(2,043)	(5,668)	(32,282)	(3,726)	(43,718)
Valor neto	<u>1,700</u>	<u>7,703</u>	<u>20,104</u>	<u>12,945</u>	<u>42,452</u>

	<u>Derechos de llave</u> S/000	<u>Licencias</u> S/000	<u>Concesiones</u> S/000	<u>Programas de cómputo y otros</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2016					
Saldo inicial	2,129	7,455	22,685	12,419	44,688
Adiciones	-	172	780	4,085	5,037
Transferencias	-	2,064	-	(2,064)	-
Bajas	-	-	(1,452)	-	(1,452)
Amortización	(360)	(1,562)	(1,528)	(1,420)	(4,870)
Saldo final	<u>1,769</u>	<u>8,129</u>	<u>20,485</u>	<u>13,020</u>	<u>43,403</u>
Costo	3,743	13,360	52,386	17,889	87,378
Amortización acumulada	(1,974)	(5,231)	(31,901)	(4,869)	(43,975)
Valor neto	<u>1,769</u>	<u>8,129</u>	<u>20,485</u>	<u>13,020</u>	<u>43,403</u>

a) Concesiones:

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

Playa de Estacionamiento Boulevard Dionisio Derteano -

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

Playa de Estacionamiento Parque Avelino Cáceres -

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

Playa de Estacionamiento Ovalo Gutiérrez.-

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

Proyecto de Estacionamiento Gamarra -

Acuerdo suscrito en el 2013 por el Grupo a través de su subsidiaria Consorcio de Estacionamiento Gamarra S.A. con la Municipalidad de la Victoria para la ejecución y explotación del proyecto denominado "Estacionamientos en el Damero de Gamarra: Divino Maestro y Bausate y Meza".

La remodelación corresponde al tratamiento de las vías peatonales de Gamarra, Unánue y el Pasaje Francia que según contrato deben ser rehabilitados y contar con obras de mejoramiento urbano. El proyecto Divino Maestro consta de 3 niveles en sótano y la zona de Bausate y Meza consta de 2 niveles, en ambas zonas se construirán áreas comerciales, así como estacionamientos en número total de 563 plazas. El plazo del contrato será de 28 años.

Debido a que existen observaciones al diseño del proyecto por el área en la zona de Bausate y Meza que tiene la calidad de vía colectora de competencia de la Municipalidad de Lima Metropolitana es que el Grupo considera que los beneficios económicos asociados a este proyecto se han reducido y ha reconocido un ajuste al valor de la concesión de S/1.4 millones, toda vez que existe un alto riesgo que la Municipalidad de Lima no apruebe la ejecución del proyecto en la zona, debido a que la referida vía tiene la calidad de vía colectora bajo la competencia de la Municipalidad de Lima Metropolitana.

b) Métodos de amortización y vidas útiles -

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

	<u>Años</u>
Derechos de llave	10
Licencias	10
Concesiones	entre 10 y 25
Programas de cómputo	10

c) Distribución del gasto por amortización -

El gasto de amortización al 31 de marzo de 2017 y 2016, se ha distribuido en el estado consolidado de resultados integrales como sigue:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Costo de ventas	461	774
Gastos de administración (Nota 17)	809	667
	<u>1,270</u>	<u>1,441</u>

10 OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

	<u>Corriente</u>		<u>No Corriente</u>		<u>Total</u>	
	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Préstamos de terceros (a)	3,050	3,544	89,918	124,935	92,968	128,479
Préstamos bancarios (b)	58,907	40,733	88,501	108,019	147,406	148,752
Bonos y papeles comerciales(c)	108,049	112,601	282,840	228,591	390,889	341,192
Arrendamientos (d)	7,588	8,562	12,624	14,404	20,212	22,966
	<u>177,594</u>	<u>165,440</u>	<u>473,883</u>	<u>475,949</u>	<u>651,475</u>	<u>641,389</u>

Las obligaciones financieras, se presentan netas de los gastos incurridos por estructuración de deuda, relacionadas a la emisión de bonos y papeles comerciales y que ascendieron a S/7.45 millones en el año 2017 (S/7.09 millones en el año 2016).

a) Préstamos de terceros -

Los préstamos de terceros corresponden a fondos recibidos de personas naturales y jurídicas. Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre enero 2018 y octubre 2019 y no tiene garantías específicas. Asimismo, devengan tasas de intereses promedio para 2017 de 10.78% anual (10.69% en el 2016).

b) Préstamos bancarios -

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

c) Bonos y papeles comerciales -

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

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

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

d) Arrendamientos -

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

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

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

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

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

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

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Menores a 1 año	177,592	166,002
De 1-2 años	94,745	139,357
De 2-5 años	364,900	332,567
Más de 5 años	<u>14,238</u>	<u>3,463</u>
	<u>651,475</u>	<u>641,389</u>

11 FACTORING CON PROVEEDORES

Al 31 de marzo de 2017, este rubro incluye el saldo de obligaciones adquiridas de factoring de operaciones con proveedores por S/20.34 millones y US\$203 mil (al 31 de diciembre del 2016 por S/34.12 millones y en US\$512 mil).

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

12 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, las facturas por pagar se originan principalmente por la adquisición de terrenos, materiales, suministros y por servicios recibidos vinculados con el desarrollo de obras. Los terrenos son adquiridos regularmente a plazos de hasta 6 años y vencen en el 2019, 2020 y 2021, los mismos que no devengan intereses.

El valor en libros de las cuentas por pagar comerciales de vencimiento corriente es similar a su valor razonable. El Grupo considera que el efecto del descuento al valor presente de las cuentas por pagar a largo plazo no es significativo y por tanto tales obligaciones se mantienen a su valor nominal.

13 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Por pagar a relacionadas (nota 24-a)	6	9
Anticipo de clientes (a)	90,516	76,752
Obligaciones por proyecto Costanera (b)	10,784	11,566
Tributos y contribuciones sociales	24,946	18,758
Remuneraciones y participaciones por pagar	33,699	21,929
Resoluciones de contratos y depósitos en garantía	2,277	1,565
Otros	<u>6,733</u>	<u>7,400</u>
	<u>168,961</u>	<u>137,979</u>
Parte corriente	<u>158,177</u>	<u>126,413</u>
Parte no corriente	<u>10,784</u>	<u>11,566</u>

a) Anticipo de clientes -

El rubro anticipo de clientes comprende los pagos recibidos de los clientes de la división del negocio inmobiliario por las letras que aceptan en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realizan durante el período de su habilitación (entre 12 y 18 meses) y antes de que el Grupo realice la entrega del bien.

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

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

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	76,752	141,940
Anticipos recibidos en el año	22,786	261,826
Diferencia en cambio	9,470	8,277
Anticipos reconocidos como ingreso en el año	(18,492)	(335,291)
Saldo final	<u>90,516</u>	<u>76,752</u>

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

14 IMPUESTO A LA RENTA

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

El gasto por impuesto a la renta mostrado en el estado consolidado de resultados integrales al 31 de marzo comprende:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Impuesto corriente	7,056	7,792
Regularización de años anteriores	(1,327)	-
Gastos no deducibles	371	707
	<u>6,100</u>	<u>8,499</u>

a) Impuesto a la renta corriente -

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

El impuesto a la renta de tercera categoría aplicable para el año 2017 es de 29.5% y para el 2016 es de 28%. De acuerdo con el Decreto Legislativo Nro. 1261 publicado el 10 de diciembre del 2016

b) Impuesto a la renta diferido -

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

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Impuestos diferidos pasivos		
- Reversible después de 12 meses	44,667	44,667
- Reversible dentro de 12 meses	11,454	11,454
Total impuesto diferido pasivo	<u>56,121</u>	<u>56,121</u>
Impuestos diferidos activos		
- Reversible después de 12 meses	(7,815)	(7,815)
- Reversible dentro de 12 meses	(10,995)	(10,995)
Total Impuesto diferido activo	<u>(18,810)</u>	<u>(18,810)</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>37,311</u>	<u>37,311</u>

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

	Ingresos netos inmobiliarios S/000	Amortización de concesiones S/000	Cambios de valor razonable S/000	Otros S/000	Total S/000
Pasivo diferido					
Al 1 de enero de 2016	22,303	1,167	24,629	3,458	51,557
(Abonado) cargado a resultados	<u>12,403</u>	<u>(79)</u>	<u>(4,441)</u>	<u>(3,319)</u>	<u>4,564</u>
Al 31 de diciembre de 2016	34,706	1,088	20,188	139	56,121
(Abonado) cargado a resultados	<u>-</u>	<u>(-)</u>	<u>(-)</u>	<u>(-)</u>	<u>-</u>
Al 31 de marzo de 2017	<u>34,706</u>	<u>1,088</u>	<u>20,188</u>	<u>139</u>	<u>56,121</u>
	Provisiones S/000	Otros S/000	Total S/000		
Activo diferido					
Al 1 de enero de 2016	18,528	5,272	23,800		
Abonado (cargado) a resultados	<u>(3,809)</u>	<u>(1,181)</u>	<u>(4,990)</u>		
Al 31 de diciembre de 2016	14,719	4,091	18,810		
Abonado (cargado) a resultados	<u>(-)</u>	<u>(-)</u>	<u>(-)</u>		
Al 31 de marzo 2017	<u>14,719</u>	<u>4,091</u>	<u>18,810</u>		

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

	2017 S/000	2016 S/000
Al 1 de enero	37,311	27,757
Cargo al estado de resultados integrales	<u>-</u>	<u>9,554</u>
Al 31 de marzo	<u>37,311</u>	<u>37,311</u>

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

El valor en libros de impuestos a la renta diferidos activos se revisa a la fecha de cada estado 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 y presentan netos en el estado de posición financiera 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.

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

	Al 31 de marzo 2017		31 de diciembre 2016	
	S/000	%	S/000	%
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>23,920</u>	<u>100.00</u>	<u>27,828</u>	<u>100.00</u>
Impuesto calculado aplicado tasa teórica	7,056	29.50	7,792	28.00
Efecto del impuesto por:				
Ajuste de la tasa	(1327)	-5.55	-	-
Partidas permanentes, neto	<u>371</u>	<u>1.55</u>	<u>707</u>	<u>2.54</u>
Total	<u>6,100</u>	<u>25.50</u>	<u>8,499</u>	<u>30.54</u>

15 PATRIMONIO

a) Capital -

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Compañía está representado por 171,254,000 acciones comunes, respectivamente, de S/1.00 de valor nominal cada una, suscritas y pagadas.

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

b) Reserva legal -

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

c) Resultados acumulados -

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

16 GASTOS DE VENTAS

Los gastos de venta al 31 de marzo comprenden:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Marketing y publicidad	7,865	4,976
Cargas de personal (Nota 18)	5,761	6,500
Depreciación (Nota 7)	1,785	1,531
Mantenimiento de caseta	355	413
Servicios de transporte	<u>648</u>	<u>36</u>
	<u>16,414</u>	<u>13,456</u>

17 GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración al 31 de marzo comprenden:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Cargas de personal (Nota 18)	12,949	12,545
Honorarios de terceros	3,897	2,112
Servicios públicos y tributos	1,604	518
Depreciación (Nota 7)	2,153	769
Amortización (Nota 9)	809	667
Gastos bancarios	679	799
Transportes	126	110
Alquileres	265	235
Mantenimiento	556	310
Seguros diversos	142	171
Suscripciones diversas	57	105
Otros	762	924
	<u>23,999</u>	<u>19,265</u>

18 CARGAS DE PERSONAL

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

	Costo de venta de inmuebles y de renta servicios prestados		Gastos de ventas		Gastos de administración	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Sueldos	10,601	10,610	4,008	4,308	6,097	6,627
Gratificaciones (a)	1,537	1,538	495	728	1,608	1,379
Seguridad y provisión social	950	951	394	423	938	805
Compensación por tiempo de servicios (b)	917	918	401	418	713	712
Vacaciones (c)	852	853	344	413	679	638
Participación de los trabajadores (d)	37	37	-	-	478	550
Otras cargas de personal	1,071	1,072	119	210	2,435	1,834
	<u>15,965</u>	<u>15,979</u>	<u>5,761</u>	<u>6,500</u>	<u>12,949</u>	<u>12,545</u>
Número de trabajadores	<u>2,513</u>	<u>2,716</u>	<u>282</u>	<u>301</u>	<u>472</u>	<u>472</u>

a) Gratificaciones -

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

b) Compensación por tiempo de servicios -

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

c) Descanso vacacional -

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

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

d) Participación de los trabajadores en las utilidades -

El Grupo reconoce un pasivo y un gasto por la participación legal de los trabajadores en las utilidades de Los Portales S.A. La participación de los trabajadores en las utilidades se calcula aplicando la tasa de 5% sobre la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta vigente. Las empresas del Grupo que tienen menos de 20 trabajadores no están obligados al pago de esta participación y en consecuencia no se reconoce pasivo alguno.

19 GASTOS FINANCIEROS

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

	<u>2017</u> S/000	<u>2016</u> S/000
Intereses devengados	14,994	15,861
Menos: Intereses capitalizados (Nota 5)	(13,291)	(12,818)
	<u>1,703</u>	<u>3,043</u>

20 UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción básica se calcula del dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad del año (en S/000)	<u>17,820</u>	<u>19.329</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación de S/1 cada acción (en miles de acciones)	<u>171,254</u>	<u>171,254</u>
Utilidad por acción (en S/)	<u>0.10</u>	<u>0.11</u>

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

21 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

21.1 Contingencias -

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

- iii) Se mantiene en curso un procedimiento Administrativo de Reclamación Tributaria contra la Municipalidad de San Isidro respecto a los Arbitrios de los ejercicios 2011 a 2013.
- Con relación al ejercicio 2011, el periodo de mayo se encuentra en etapa de reclamación y los periodos de junio a diciembre se encuentran pendientes de resolución por parte del Tribunal Fiscal.
 - Respecto del ejercicio 2012, aun no notifican la Resolución del Tribunal Fiscal que resuelve la apelación planteada contra dichos periodos.
 - Respecto del ejercicio 2013, los periodos de enero a diciembre se encuentran en etapa de reclamación.

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

21.2 Compromisos -

A continuación se detalla los principales compromisos del Grupo:

- i) Al 31 de marzo de 2017, el Grupo mantiene letras de cambio originadas por un valor de S/67.05 millones (S/58.3 millones en el 2016) por la venta de unidades de habitación urbana (lotes) aceptadas por los clientes por el financiamiento del precio de venta de los lotes de terrenos en la fecha de suscripción del contrato de venta de bien futuro; antes de que el Grupo haya completado las obras de habitación de los terrenos.
- ii) Al 31 de marzo de 2017, el Grupo mantiene vigente cartas fianza por S/ 84.76 millones. No mantiene pólizas de caución ni “stand by” que garanticen contratos suscritos con terceros.
- iii) Fideicomiso en Administración de Flujos y Garantía sobre el proyecto Techo Propio Sol de Piura.-

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

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

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

- iv) Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos.-

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

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

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

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

v) Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía.-

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

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

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

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

Asimismo, corresponde a la primera emisión del Segundo programa de Bonos de Titularización de las cuentas por cobrar de Los Portales S.A. las cuáles serán cedidas y se encuentran respaldadas en letras de cambio derivadas del contrato de compraventa garantizada originados por la venta al crédito de lotes de terrenos en el marco de sus negocios de habilitación urbana hasta por US\$20,065,000.

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

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

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

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

viii) Contrato Marco para la Constitución del Primer Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A.-

Suscrito el 14 de Setiembre de 2016 con Corporación Financiera de Desarrollo S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. hasta por un monto máximo en circulación de US\$40 millones (Cuarenta millones y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos. Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta Scrow las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos.

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

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

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

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

Suscrito en el 2013 por la Compañía (en calidad de fideicomitente), La Fiduciaria S.A. (en calidad de fiduciaria) y el Banco de Crédito del Perú, el Banco Internacional del Perú y el Banco Sudamericano (en calidad de fideicomisarios). Mediante este contrato la Compañía aportó a un patrimonio fideicometido, los flujos provenientes de la explotación del hotel, así como los bienes muebles necesarios para su funcionamiento. Conforme al mismo, el hotel se opera dentro del marco de un fideicomiso, siendo que los flujos aportados al propio patrimonio fideicometido sirven de fuente de pago para garantizar el cumplimiento de las obligaciones financieras mantenidas con los fideicomisarios y colateral a los nuevos requerimientos de inversión, necesarios para mantener la operación del hotel. La vigencia de este fideicomiso es durante los plazos del préstamo el cual está respalda por veinte años hasta el año 2029 por un importe de US\$9,500,000.

21.3 Garantías -

Al 31 de diciembre de 2016 el Grupo no mantiene garantías en entidades financieras distintas a las relacionadas a las obligaciones financieras indicadas en la nota 10.

22 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

22.1 Factores de riesgo financiero -

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

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.

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

a) Riesgos de mercado -

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

Riesgo de tipo de cambio -

El Grupo opera principalmente en Perú, cuya moneda de circulación legal es el Sol, no obstante su exposición al riesgo de cambio resulta de sus operaciones denominadas en dólares estadounidenses (US\$). En consecuencia, el Grupo está expuesto al riesgo de que el tipo de cambio del Sol respecto al dólar estadounidense fluctúe significativamente de manera adversa.

La Gerencia asume el riesgo de cambio con el producto de sus operaciones por lo que no realiza operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo de cambio.

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

	<u>2017</u> <u>US\$000</u>	<u>2016</u> <u>US\$000</u>
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	18,538	19,726
Cuentas por cobrar comerciales	126,348	119,532
Otras cuentas por cobrar	<u>17,400</u>	<u>12,245</u>
Total activo	<u>162,286</u>	<u>151,503</u>
Pasivo:		
Obligaciones financieras	(172,601)	(183,238)
Cuentas por pagar comerciales	(43,104)	(40,551)
Anticipos recibidos de clientes	(14,254)	(12,149)
Otras cuentas por pagar	<u>(6,185)</u>	<u>(9,457)</u>
Total pasivo	<u>(236,144)</u>	<u>(245,395)</u>
Pasivo neto	<u>(73,858)</u>	<u>(93,892)</u>

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

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

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Ganancia por diferencia de cambio	21,039	14,106
Pérdida por diferencia de cambio	<u>(6,808)</u>	<u>(25,648)</u>
Ganancia (pérdida) por diferencia de cambio, neta	<u>14,230</u>	<u>(11,542)</u>

Si al 31 de marzo de 2017 y considerando los saldos de los activos y pasivos financieros a esa fecha, el dólar se hubiera devaluado/apreciado 2% respecto del Sol y las demás variables se hubieran mantenido constantes, la utilidad antes del impuesto habría sido mayor/menor en S/4,799,000 (S/6,249,000 en el 2016), originada principalmente por las obligaciones financieras comprometidas en moneda extranjera.

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

Riesgo de tasa de interés -

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

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

b) Riesgo de crédito -

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

Respecto del riesgo de crédito sobre su cartera de clientes, el área de créditos y cobranzas del Grupo evalúa la calidad crediticia de cada cliente a la fecha de la suscripción de los contratos de venta de inmuebles con financiamiento, tomando en consideración su posición financiera y su record crediticio; el comportamiento de la cartera es monitoreado detallada y permanentemente para identificar potenciales problemas de morosidad o retrasos.

El ratio de morosidad global durante el año 2016 y año 2015, ha sido de 0.55% para ambos años. El ratio de morosidad se calcula a partir de los créditos vencidos considerando el valor de una, dos y tres letras vencidas más el saldo de letras por vencer, de aquellos créditos con más de tres letras vencidas, dividido entre el valor de la cartera total.

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

	<u>Al 31 de marzo 2017</u>			<u>Al 31 de diciembre 2016</u>		
	<u>Deteriorado</u> S/	<u>No Deteriorado</u> S/	<u>Total</u> S/	<u>Deteriorado</u> S/	<u>No Deteriorado</u> S/	<u>Total</u> S/
Vigentes	-	460,544	460,544	-	457,347	457,347
Vencidas:						
- De 1 a 30 días	-	9,743	9,743	-	9,919	9,919
- De 31 a 60 días	-	1,850	1,850	-	2,603	2,603
- De 61 a 90 días	-	890	890	-	1,289	1,289
- De 91 a más días	293	1,697	1,990	297	1,314	1,611
	<u>293</u>	<u>474,724</u>	<u>475,017</u>	<u>297</u>	<u>472,472</u>	<u>472,769</u>

Al 31 de marzo de 2017, las cuentas por cobrar vencidas por S/14 millones (S/15 millones en 2016), corresponden a clientes por los que no existe historia de incumplimiento y con los que la Compañía mantiene aún relaciones comerciales.

Asimismo, para mitigar este riesgo 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.

c) Riesgo de liquidez -

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

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

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

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

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

	<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 marzo 2017:					
Obligaciones financieras	219,177	123,206	455,999	14,387	812,769
Factoring de operaciones con proveedores	20,693	-	-	-	20,693
Cuentas por pagar comerciales	200,811	87,980	-	-	288,791
Otras cuentas por pagar	<u>65,384</u>	<u>10,784</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>76,168</u>
	<u>506,065</u>	<u>221,969</u>	<u>455,999</u>	<u>14,387</u>	<u>1,198,421</u>
Al 31 de diciembre 2016:					
Obligaciones financieras	198,713	180,546	405,431	3,555	788,244
Factoring de operaciones con proveedores	35,844	-	-	-	35,844
Cuentas por pagar comerciales	250,406	79,583	-	-	329,989
Otras cuentas por pagar	<u>48,020</u>	<u>11,566</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>59,586</u>
	<u>532,983</u>	<u>271,695</u>	<u>405,431</u>	<u>3,555</u>	<u>1,213,663</u>

22.2 Administración de riesgo de capital -

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

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

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

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

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

	<u>2017</u> S/000	<u>2016</u> S/000
Total pasivo (a)	1,189,775	1,184,488
Total patrimonio (b)	<u>428,843</u>	<u>428,187</u>
Ratio (a/b)	<u>2.77</u>	<u>2.77</u>

22.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros -

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

23 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016, los instrumentos financieros se resumen como sigue:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Préstamos y cuentas por cobrar S/000</u>	<u>Total S/000</u>	<u>Préstamos y cuentas por cobrar S/000</u>	<u>Total S/000</u>
Activos según estado de situación financiera:				
Cuentas por cobrar comerciales	475,017	475,017	472,774	472,774
Otras cuentas por cobrar (1)	29,272	29,272	29,542	29,542
Efectivo y equivalente de efectivo	112,525	112,525	124,599	124,599
	<u>616,814</u>	<u>616,814</u>	<u>626,915</u>	<u>626,915</u>

Otros pasivos

	<u>2017 S/000</u>	<u>2016 S/000</u>
Pasivos según estado de situación financiera:		
Obligaciones financieras	631,263	618,423
Factoring de operaciones con proveedores	20,693	35,844
Arrendamiento financiero (2)	20,212	22,966
Cuentas por pagar comerciales	309,483	329,989
Otras cuentas por pagar (3)	144,014	119,211
	<u>1,125,666</u>	<u>1,126,433</u>

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

24 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2017 S/000</u>	<u>2016 S/000</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Compañía Minera Kolpa S.A.	305	236
Depósitos y Grúas S.A.	-	35
Consortio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	13,009	11,722
GR Holding S.A.	3	-
	<u>13,316</u>	<u>11,993</u>
Otras cuentas por pagar:		
Santa Aurelia S.A.	6	9
	<u>6</u>	<u>9</u>

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

Las siguientes transacciones se realizaron con accionistas y partes relacionadas:

	<u>2016</u> S/000	<u>2015</u> S/000
Venta de servicios	308	316
Adquisición de servicios	6	9
Compensación de la Gerencia clave (*)	2,086	2,167

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

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

25 ENTIDADES DEL GRUPO

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y subsidiarias (en adelante el Grupo), incorporan los resultados de las operaciones de las empresas que se listan en la tabla presentada a continuación.

	<u>País</u>	<u>Directa</u> %	<u>Indirecta</u> %
Inversiones Nueva Etapa S.A.C.	Perú	99.98%	0.02%
Consortio Los Portales S.A.	Perú	99.99%	0.01%
Consortio Estacionamiento Gamarra S.A.	Perú	99.99%	0.01%
Los Portales Construye S.A.C.	Perú	99.00%	1.00%
LP USA S.A.	U.S.A.	99.99%	0.01%
Soluciones Urbanísticas S.A.	Perú	99.99%	0.01%
Consortio Grúas y Depósitos	Perú	49.00%	51.00%

Inversiones Nueva Etapa S.A.C. -

Se constituyó en Lima, 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.

Consortio 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 concluyó la venta de sus proyectos. La Gerencia está evaluando las actividades que desarrollará esta subsidiaria en el futuro.

Consortio Estacionamiento Gamarra S.A. -

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

Los Portales Construye S.A.C. -

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

Los Portales Patrimonio en Fideicomiso -

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

LP USA S.A. -

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

Soluciones Urbanísticas S.A.C. -

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

Consortio Grúas y Depósitos -

Con fecha 28 de noviembre de 2016, las empresas Soluciones Urbanísticas y Los Portales suscribieron un contrato de consorcio denominado "Consortio Grúas y Depósitos", estableciendo las condiciones bajo las cuales los consorciados, participarán en forma activa y directa en la suscripción, implementación, desarrollo y ejecución del contrato de servicio que suscriba el consorcio y la Municipalidad de San Isidro.

26 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.

26.1 Estimados y supuestos contables críticos -

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

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

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

ii) Valor razonable de propiedades de inversión -

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

iii) Impuesto a la renta -

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

Por otro lado, la Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el cálculo del impuesto a la renta determinado por la Compañía y sus subsidiarias en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2013 al 2016 están abiertos a fiscalización, excepto el 2012 que ya fue fiscalizado en el año 2015. Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, moras, recargos e intereses, si se produjeran, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de estas posibles revisiones.

26.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

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

Anticipos recibidos de clientes por venta de bien futuro -

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

Inversiones de corto plazo como efectivo y equivalentes de efectivo -

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

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

27 RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

27.1 Bases de preparación -

(i) Cumplimiento con NIIF -

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

(ii) Bases de medición -

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

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

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

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

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

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

Se han emitido nuevas NIIFs y modificaciones a ciertas NIIFs, cuya aplicación no es requerida para el año 2016 y que no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo. La evaluación del impacto de estas nuevas normas y modificaciones, aplicables a las actividades de la Compañía y sus subsidiarias, se resume a continuación:

- **NIIF 9, “Instrumentos financieros” -**

Esta norma reemplaza a la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición” y modifica ciertos criterios para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.

Asimismo, modifica los criterios para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, planteando un enfoque en función de un modelo que se basa en estimar la “pérdida esperada” de la cartera de créditos que reemplazará el modelo actual de la NIC 39 que estima la provisión por deterioro de activos financieros con base en el concepto de “pérdidas incurridas”.

La NIIF 9 también modifica las condiciones que una entidad debe cumplir para aplicar contabilidad de cobertura, se pretende que estas condiciones estén más alineadas con las prácticas comunes de administración de riesgos de la entidad.

La Compañía y sus subsidiarias no esperan que los cambios que plantea la NIIF 9 impacten de forma relevante los criterios de clasificación y medición de activos y pasivos financieros actualmente aplicados.

El nuevo modelo de reconocimiento de pérdidas por deterioro podría resultar en un reconocimiento anticipado de pérdidas en la cartera de créditos. La Compañía y sus subsidiarias no ha evaluado aún cómo sus provisiones por deterioro de créditos serían afectadas por estas nuevas reglas.

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

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

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

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

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

- NIIF 16, “Arrendamientos” -

Con fecha 13 de enero de 2016, se emitió la NIIF 16, “Arrendamientos” que reemplaza a las actuales normas vinculadas al tratamiento de arrendamientos (NIC 17, “Arrendamientos”, CINIIF 4, “Contratos que podrían contener un arrendamiento” y otras interpretaciones relacionadas). La NIIF 16 plantea una nueva definición de arrendamiento y un nuevo modelo contable que impactará sustancialmente a los arrendatarios. Como resultado del nuevo modelo, una entidad reconocerá en su balance al inicio del arrendamiento un activo que representa su derecho de uso del bien arrendado y una deuda por la obligación de efectuar los pagos futuros contractuales.

El activo y pasivo se medirán en el reconocimiento inicial por el valor presente de los pagos mínimos del contrato. Con este cambio se espera que una cantidad importante de arrendamientos clasificados con las reglas actuales como ‘arrendamientos operativos’ serán reflejados en el balance desde el inicio del arrendamiento.

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

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

- NIC 40, “Propiedades de inversión” -

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

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

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

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

27.3 Consolidación de estados financieros -

Subsidiarias -

Las subsidiarias son las entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las que el Grupo posee control. El Grupo controla una entidad cuando el Grupo está expuesto o tiene derechos a retornos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos retornos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere al Grupo. Estas se dejan de consolidar desde la fecha en la que el control cesa.

Los estados financieros consolidados incluyen a los estados financieros de la Compañía y de las subsidiarias descritas en la Nota 25.

El Grupo utiliza el método de compra para contabilizar la adquisición de subsidiarias. El pago transferido por la adquisición de una subsidiaria es el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía. El pago transferido incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que resulta de cualquier acuerdo de precio contingente. Los costos atribuibles a la adquisición se reconocen en resultados conforme se incurra.

Los activos identificables adquiridos, los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valorizan inicialmente a sus valores razonables a la fecha de adquisición. Sobre la base de adquisición por adquisición de la Compañía reconoce cualquier interés no controlante en la adquirida ya sea a valor razonable o al interés proporcional del no controlante en los activos netos de la adquirida.

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

Asociadas -

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

27.4 Información por segmentos -

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

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

27.5 Traducción de moneda extranjera -

a) Moneda funcional y moneda de presentación -

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

b) Transacciones y saldos -

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

27.6 Activos financieros -

27.6.1 Clasificación -

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

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

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

27.6.2 Reconocimiento y medición -

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

27.7 Deterioro de activos financieros -

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

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

El monto de la pérdida corresponde a la diferencia entre el valor en libros del activo y el estimado de los futuros flujos de efectivo (excluyendo el monto de futuras pérdidas crediticias que aún no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del instrumento. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales. Si en un período posterior el monto de la pérdida por deterioro disminuye y si dicha disminución se relaciona objetivamente con un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro (como lo es una mejora en el ratio crediticio del deudor), la reversión del deterioro reconocido previamente se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

27.8 Compensación de instrumentos financieros -

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

27.9 Efectivo y equivalente de efectivo -

En el estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo disponible, depósitos a plazo y depósitos a la vista en bancos con vencimientos originales menores a tres meses. Ver juicio crítico aplicado en las inversiones de corto plazo como efectivo y equivalente de efectivo, en la nota 26.2

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

27.10 Cuentas por cobrar -

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

Los pagos que efectúan los clientes al vencimiento de sus letras, durante el período de habilitación de sus terrenos y antes de su entrega física, se reconocen como anticipos recibidos de clientes en el estado consolidado de situación financiera. En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por ventas con cargo a la cuenta anticipos recibidos de clientes por el total de los anticipos recibidos a esa fecha y con cargo a letras por cobrar por el saldo pendiente de cobro de las letras aceptadas por los clientes (neto de intereses por devengar). En este momento se elimina el saldo de las letras reconocido aún en cuentas de orden. Mientras las letras aceptadas por clientes se muestran en cuentas de orden no representan financieramente derechos exigibles de cobro.

27.11 Inventarios -

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

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

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

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

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

En el caso de las Edificaciones los proyectos no son financiados por préstamos bancarios o cualquier otra línea de financiamiento, toda vez que este tipo de proyectos genera siempre una caja positiva, cuyos flujos de ingresos se obtienen directamente de los pagos efectuados por los clientes al efectuar las cancelaciones del 100% del valor de la edificación, así como por los pagos de las cuotas iniciales o separaciones; la institución financiera promotora de la obra, va liberando los fondos para el pago de las obras de construcción en función a los montos recaudados y a las valorizaciones de las obras.

27.12 Propiedades de inversión -

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

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

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

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

Desembolsos subsecuentes se capitalizan en el valor en libros del activo sólo cuando es probable que beneficios asociados al desembolso fluyan 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 propiedades de inversión se sustituye, el valor en libros de la partida reemplazada se da de baja.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando 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 resultados en la línea de ganancia por ajuste a valor razonable de propiedades de inversión.

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

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

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

Cuando terrenos clasificados como propiedades de inversión son objeto de cambio en su uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios. Su costo asumido para su tratamiento contable subsecuente es su valor razonable a la fecha del cambio en su uso. Ver juicio crítico aplicado a los terrenos clasificados como propiedad de inversión en la Nota 26.2.

27.13 Propiedades y equipo -

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

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

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

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

27.14 Activos intangibles -

a) Concesiones -

La concesión otorgada a la Concesionaria (Nota 9) corresponde a un servicio público. Los ingresos derivados del desempeño del constructor de la Concesionaria se reconocen con cargo al activo intangible debido a que ésta obtiene en contraprestación a su servicio de constructor el derecho de cargar a los usuarios de la infraestructura una tarifa predefinida y reajutable. La Concesionaria asume el riesgo de demanda del servicio.

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

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

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

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

b) Programas de computación generados internamente -

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

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

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

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

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

27.15 Deterioro de activos no financieros -

Los activos que tienen vida útil indefinida no son objeto de amortización y su valor en libros se somete a pruebas anuales de deterioro. Los activos objeto de amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros no se podría recuperar. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre su valor de mercado y su valor en uso. El valor de mercado es el monto que se puede obtener de la venta de un activo en un mercado libre.

El valor en uso corresponde al valor presente del estimado de los flujos de efectivo futuros que se espera obtener del uso continuo del activo y de su venta al término de su vida útil.

Las pérdidas por deterioro, calculadas con referencia al valor en uso de los activos, que se hayan reconocido en años anteriores, se extornan si se produce un cambio en los estimados utilizados en la última oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro.

Las pruebas de deterioro efectuadas por el Grupo, cuando corresponde, contemplan el valor en uso a nivel de unidad generadora de efectivo (grupo de activos más pequeño capaces de generar flujos de efectivo identificables).

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

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

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

27.16 Cuentas por pagar comerciales -

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

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

27.17 Otros pasivos financieros -

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

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

27.18 Costos de financiamiento -

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

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

27.19 Arrendamientos -

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

Arrendamientos operativos -

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

Arrendamientos financieros -

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

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

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

27.20 Provisiones -

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

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

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

27.21 Capital social -

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

27.22 Reconocimiento de ingresos -

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

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

a) Venta de inmuebles -

- i. Se transfiere al comprador la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los inmuebles (cuando se formaliza la entrega física del bien).
- ii. El Grupo no conserva para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos; sin perjuicio, de lo anterior, luego de la entrega física de los bienes el Grupo asume la responsabilidad, por lo que es reembolsado por sus clientes, de completar los trámites administrativos hasta el saneamiento de su título de propiedad.
- iii. El importe de los ingresos se puede cuantificar confiablemente;
- iv. Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán al Grupo;
- 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 cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, el Grupo podrá: i) dar por vencida en forma automática las cuotas pendientes de pago, teniendo el pleno derecho de exigir al cliente el pago inmediato del íntegro del saldo del precio de venta; o ii) dar por resuelto automáticamente, unilateralmente y de pleno derecho el contrato, en cuyo caso retendrá como penalidad el treinta por ciento (30%) del precio de venta contado, el cual será descontado del monto pagado a cuenta del precio de venta, sin incluir intereses y gastos administrativos. El terreno recuperado ingresa a los registros contables al valor reintegrado al cliente. Ver juicio crítico aplicado a los anticipos recibidos de clientes por venta de bien futuro en la Nota 26.2.

c) Arrendamientos -

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

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

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

Estacionamientos -

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

Hoteles -

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

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

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

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

e) Intereses -

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

27.23 Reconocimiento de costos y gastos -

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

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

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

Los otros costos y gastos se reconocen conforme se devengan.

27.24 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.

27.25 Pasivos y activos contingentes -

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

27.26 Utilidad por acción -

La utilidad por acción básica y diluida se calcula dividiendo la utilidad por acción común entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación durante el período. Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto diluyente, por lo que la utilidad básica y diluida por acción es la misma por los años presentados.

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

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