



LOS PORTALES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

LOS PORTALES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

CONTENIDO	Página
Dictamen de los auditores independientes	1 - 2
Estado separado de situación financiera	3
Estado separado de resultados integrales	4
Estado separado de cambios en el patrimonio	5
Estado separado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros separados	7 - 66

S/ = Sol
US\$ = Dólar estadounidense



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

10 de marzo de 2020

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **Los Portales S.A.**, que comprenden los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, y los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas de la 1 a la 30.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros separados

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board, y del control interno que la Gerencia concluye que es necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

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

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

Gaviglio Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada.
Av. Santo Toribio 143, Piso 7, San Isidro, Lima, Perú, T: +51 (1) 211 6500 F: +51 (1) 211 6550
www.pwc.pe

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



10 de marzo de 2020
Los Portales S.A.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros separados antes indicados, preparados para los fines expuestos en el párrafo siguiente, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Los Portales S.A.** al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Énfasis sobre información consolidada

Los estados financieros separados de **Los Portales S.A.** han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos legales vigentes en Perú para la presentación de información financiera. Estos estados financieros separados reflejan el valor de las inversiones en sus subsidiarias y asociadas medidas por el método de costo (nota 28.9) y no sobre bases consolidadas, por lo que se deben leer junto con los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y subsidiarias, que se presentan por separado, sobre los que en nuestro dictamen de la fecha emitimos una opinión sin salvedades.

Gavoglio Aparicio y Asociados

Refrendado por

----- (socio)

Daniel Oliva
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula No.27882

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO

		Al 31 de diciembre de		Al 1 de enero de
	Nota	2019	2018	2018
		S/000	S/000	S/000
			(Reformulado)	(Reformulado)
Activo corriente				
Efectivo y equivalente de efectivo	3	60,361	49,047	51,528
Cuentas por cobrar comerciales	4	146,712	144,580	135,934
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	15,186	42,095	60,248
Otras cuentas por cobrar	6	11,983	8,419	19,923
Inventarios	7	473,645	480,914	573,032
Otros activos		1,828	2,113	1,835
Total activo corriente		709,715	727,168	842,500
Activo no corriente				
Cuentas por cobrar comerciales	4	462,818	437,505	338,651
Otras cuentas por cobrar	6	10,192	12,623	7,907
Inversiones en subsidiarias y negocio conjunto	8	108,781	99,966	58,122
Propiedades y equipos	9	144,592	150,668	216,101
Propiedades de inversión	10	198,481	173,190	178,908
Activos intangibles	11	16,864	18,716	36,665
Total activo no corriente		941,728	892,668	836,354
Total activo		1,651,443	1,619,836	1,678,854

PASIVO Y PATRIMONIO

		Al 31 de diciembre de		Al 1 de enero de
	Nota	2019	2018	2018
		S/000	S/000	S/000
			(Reformulado)	(Reformulado)
Pasivo corriente				
Obligaciones financieras	12	158,988	142,007	154,644
Obligaciones por arrendamientos	9	4,130	6,671	17,547
Factoring con proveedores	13	30,259	34,648	23,848
Cuentas por pagar comerciales	14	215,400	198,104	266,856
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5	25,165	44,203	14,036
Otras cuentas por pagar	15	55,870	90,411	103,855
Provisiones		918	975	1,699
Total pasivo corriente		490,730	517,019	582,485
Pasivo no corriente				
Obligaciones financieras	12	435,140	454,659	465,949
Obligaciones por arrendamientos	9	38,805	39,855	65,853
Cuentas por pagar comerciales	14	85,262	55,566	76,485
Impuesto a la renta diferido pasivo	16	28,536	28,706	28,777
Total pasivo no corriente		587,743	578,786	637,064
Total pasivo		1,078,473	1,095,805	1,219,549
Patrimonio	17			
Capital emitido		253,754	253,754	171,254
Reserva legal		42,433	34,964	34,251
Resultados acumulados		276,783	235,313	253,800
Total patrimonio		572,970	524,031	459,305
Total pasivo y patrimonio		1,651,443	1,619,836	1,678,854

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 86 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Nota	Al 31 de diciembre de	
	2019 S/000	2018 S/000 (Reformulado)
Ingresos por ventas de inmuebles	463,768	525,403
Ingresos por servicios prestados	54,777	143,389
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles	97,488	97,513
Total ingresos	2 616,033	766,305
Costo de venta de inmuebles	(355,174)	(389,329)
Costos por servicios prestados	(35,373)	(105,901)
Total costo de venta	18 (390,547)	(495,230)
Utilidad bruta	225,486	271,075
Gastos de venta	19 (59,089)	(61,220)
Gastos de administración	20 (69,142)	(79,667)
Ingresos por dividendos en subsidiarias	8 a) 5,918	-
Otros ingresos	22 21,724	13,477
Otros gastos	22 (9,748)	(14,329)
Deterioro de inversión en subsidiaria	8 -	(3,819)
Cambios al valor razonable de propiedades de inversión	10 (3,694)	586
Utilidad de operación	111,455	126,103
Gastos financieros	23 (16,770)	(10,211)
Diferencia en cambio, neta	25.1 a) 2,367	(8,264)
Utilidad antes de impuesto a la renta	97,052	107,628
Impuesto a la renta	16 (28,243)	(33,766)
Utilidad del año	68,809	73,862
Otros resultados integrales	-	-
Total del resultado integral del año	68,809	73,862

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 66 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

**ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

	<u>Capital</u> <u>S/000</u>	<u>Reserva</u> <u>legal</u> <u>S/000</u>	<u>Resultados</u> <u>acumulados</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Saldos al 1 de enero de 2018 (previamente reportados)	171,254	34,251	267,398	472,903
Efectos en cambio en políticas contables	-	-	(13,598)	(13,598)
Saldos al 1 de enero de 2018 (reformulado)	<u>171,254</u>	<u>34,251</u>	<u>253,800</u>	<u>459,305</u>
Utilidad del año	-	-	73,862	73,862
Capitalización de utilidades	82,500	-	(82,500)	-
Fusión por absorción (Nota 1a)	-	713	1,299	2,012
Otros reservas cambio en políticas reorganización LPEO	-	-	3,527	3,527
Dividendos declarados	-	-	(14,675)	(14,675)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>253,754</u>	<u>34,964</u>	<u>235,313</u>	<u>524,031</u>
Saldos al 1 de enero de 2019	253,754	34,964	235,313	524,031
Utilidad del año	-	-	68,809	68,809
Transferencia a reserva legal	-	7,469	(7,469)	-
Dividendos declarados	-	-	(19,830)	(19,830)
Otros	-	-	(40)	(40)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>253,754</u>	<u>42,433</u>	<u>276,783</u>	<u>572,970</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 66 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2019 S/000	2018 S/000
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACION		
Utilidad del año	68,809	73,862
Ajustes a la utilidad:		
Depreciación	9 18,313	27,785
Amortización	11 3,211	4,920
Impuesto a la renta diferido	16 (171)	1,553
Pérdida (ganancia) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10 3,694	(586)
Diferencia en cambio	(10,379)	22,314
Resultado en venta de propiedades y equipo	22 398	536
Resultado en venta de cartera de cuentas por cobrar	4 (2,517)	(1,011)
Deterioro de cuentas por cobrar	1,631	6
Deterioro de inversión en subsidiaria	8 -	3,819
Provisión por deterioro de inmuebles terminados	7 4,869	-
Intereses devengados	12 52,510	58,267
Otros	124	2,284
(Aumento) disminución en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar	(102,206)	(210,435)
Inventarios	107,360	150,515
Otros activos	285	(663)
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, otras cuentas por pagar y provisiones	19,537	(18,974)
Intereses pagados	12 (47,134)	(51,653)
Intereses cobrados	89,991	90,021
Impuesto a la renta pagado	(31,745)	(37,137)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	176,580	115,423
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION		
Aportes de capital en subsidiarias y asociadas	6 -	(206)
Aportes de subsidiaria en reorganización	17 -	(7,707)
Cobro de dividendos	8 5,918	-
Compra de activos intangibles	11 (1,359)	(1,924)
Compra de propiedades y equipo	9 (10,306)	(6,571)
Compra de propiedades de inversión	10 (131,461)	(59,900)
Venta de activos intangibles	48	825
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	(137,160)	(75,483)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de obligaciones financieras	12 316,535	315,700
Pago de obligaciones financieras	12 (313,249)	(338,258)
Pagos de obligaciones por arrendamientos	(7,190)	(15,989)
Obtención de factoring con proveedores	77,344	113,440
Pago de factoring con proveedores	(81,716)	(102,640)
Pago de dividendos	17 (19,830)	(14,675)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento	(28,106)	(42,422)
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalente de efectivo	11,314	(2,481)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	49,047	51,528
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3 60,361	49,047
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:		
Compra de propiedades y equipos a través de contratos de arrendamiento financiero	9 559	1,293
Ingreso de arrendamientos con derecho de uso	9 1,770	8,477
Transferencias de inventarios a propiedades de inversión	10 3,340	3,953
Transferencias de propiedades de inversión a inventarios	10 (108,300)	(73,181)
Subsidiaria constituida con aporte no monetarios	8 -	40,782
Capitalización de cuentas por cobrar	8 8,815	18,583
Pasivo por arrendamiento financiero	12 658	1,750
Obligaciones por arrendamiento	1,726	-

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 66 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1 INFORMACION GENERAL

Los Portales S.A. (en adelante, Los Portales o la Compañía) se dedica principalmente al desarrollo 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 y de desarrollo y operación de playas de estacionamiento.

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

Las acciones de la Compañía están registradas en la Bolsa de Valores de Lima, bajo el nemónico de "PORTAC 1"; no obstante, en los últimos años no han tenido una alta frecuencia de negociación.

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2019 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 10 de marzo de 2020 y serán presentados al Directorio y a la Junta General de Accionistas para su aprobación final. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2018 fueron emitidos con autorización de la Gerencia el 28 de febrero de 2019, aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas el 27 de marzo de 2019. Los estados financieros separados se preparan de acuerdo con las bases descritas en la Nota 28.

2 ACTIVIDAD ECONOMICA E INFORMACION POR SEGMENTOS

Los estados financieros separados reflejan la actividad individual de la Compañía, sin incluir los efectos de la consolidación con sus subsidiarias y domiciliadas tanto en territorio nacional como en el exterior (Nota 8), y que también tienen como actividades la venta de terrenos habilitados, viviendas multifamiliares, alquiler de propiedades, servicios de gestión de hoteles y estacionamientos, entre otros.

Como resultado de la reorganización en la estructura interna de la Compañía realizada a finales del año 2018, las operaciones de la unidad de estacionamiento fueron asumidas por la subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A. Por tanto, a partir del año 2019, los resultados de las operaciones sobre ese negocio son reportados a través de dicha empresa.

La Compañía ha actualizado la información de segmentos del año 2018 presentada en estos estados financieros separados para una adecuada presentación comparativa conforme a la nueva estructura de reporte.

Estos cambios de reporte sobre segmentos no han tenido impacto en la posición financiera, el resultado de operaciones y flujos de efectivo presentados en los estados financieros separados de la Compañía.

El Comité Ejecutivo de la Compañía supervisa la utilidad antes de impuesto para cada unidad de negocio por separado, con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de recursos y evaluación del rendimiento financiero.

Para propósitos de gestión, la Compañía está organizada en unidades de negocios sobre la base de sus productos y servicios y por lo que ha definido tres segmentos operativos.

Para los segmentos definidos por la Compañía, no existe clientes que individualmente superen el 10% de los ingresos de las actividades ordinarias de cada unidad de negocio.

Las actividades de la Compañía comprenden las siguientes unidades de negocio:

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 ciertos clientes como los del programa Mivivienda.

b) 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 la Compañía. Los hoteles se encuentran ubicados en las principales ciudades de Perú, como Piura, Tarma, Lima y Cusco, diversificando la oferta de servicios a huéspedes extranjeros y nacionales a través del desarrollo de marcas orientadas principalmente al segmento de lujo y ejecutivo.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía administra 5 hoteles con un total de 288 habitaciones (5 hoteles y 286 habitaciones en 2018). 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 la Compañía.

El 31 de julio de 2018, Los Portales S.A. y Naymlap INN S.A.C., firmaron un acuerdo de mutuo disenso, dando por terminado en forma anticipada el contrato de usufructo firmado al 23 de octubre de 2009, mediante el cual, Naymlap INN S.A.C. otorgó a Los Portales S.A. en derecho de usufructo el inmueble en donde se opera el Hotel Los Portales-Chiclayo; consecuentemente, se extinguieron todos los derechos y obligaciones de la Compañía a partir del 1 de setiembre de 2018 sobre el inmueble y bienes del usufructo.

En virtud del contrato a la culminación de plazo de duración, Los Portales S.A. entregó el inmueble con todas las mejoras y equipamiento requerido para seguir operando. El valor de transferencia de las propiedades y equipos fue S/725,000 y suministros S/141,000.

c) Unidad de Rentas -

La Unidad de Rentas se dedica a la gestión de arrendamientos de locales comerciales y de oficinas propiedad la Compañía.

La información de estas unidades de negocio, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, excluyendo los activos y pasivos no asignados se presenta a continuación:

	<u>Inmobiliario</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 2019				
Ingresos por ventas y servicios	463,768	52,935	1,842	518,545
Ingresos financieros	97,488	-	-	97,488
Costo de venta y de servicios	(355,174)	(34,658)	(715)	(390,547)
Utilidad bruta	<u>206,082</u>	<u>18,277</u>	<u>1,127</u>	<u>225,486</u>
Gastos de ventas	(55,506)	(3,583)	-	(59,089)
Gastos de administración	(60,314)	(8,828)	-	(69,142)
Otros ingresos/egresos	<u>14,049</u>	<u>(478)</u>	<u>629</u>	<u>14,200</u>
Utilidad de operación	<u>104,311</u>	<u>5,388</u>	<u>1,756</u>	<u>111,455</u>

	<u>Inmobiliario</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>
Ingresos financieros	2,092	269	-	2,361
Gastos financieros	(14,017)	(4,231)	(883)	(19,131)
Diferencia en cambio	<u>1,308</u>	<u>991</u>	<u>68</u>	<u>2,366</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>93,693</u>	<u>2,417</u>	<u>941</u>	<u>97,051</u>
Al 31 de diciembre de 2019				
Activos corrientes	674,113	16,132	10,222	700,467
Activos no corrientes	<u>722,994</u>	<u>101,472</u>	<u>28,508</u>	<u>852,974</u>
Total activos	<u>1,397,107</u>	<u>117,604</u>	<u>38,730</u>	<u>1,553,441</u>
Obligaciones financieras corrientes	153,868	3,845	-	157,713
Otros pasivos corrientes	297,745	12,374	1,235	311,354
Obligaciones financieras no corrientes	405,656	29,484	-	435,140
Otros pasivos no corrientes	<u>112,919</u>	<u>37,008</u>	<u>560</u>	<u>150,487</u>
Total pasivos	<u>970,188</u>	<u>82,711</u>	<u>1,795</u>	<u>1,054,694</u>
Año 2018				
Ingresos por ventas y servicios	525,403	51,441	1,017	577,861
Ingresos financieros	97,513	-	-	97,513
Costo de venta y de servicios	(390,077)	(34,140)	(571)	(424,788)
Utilidad bruta	<u>232,839</u>	<u>17,301</u>	<u>446</u>	<u>250,586</u>
Gastos de ventas	(56,523)	(3,086)	-	(59,609)
Gastos de administración	(59,584)	(10,187)	-	(69,771)
Otros ingresos/egresos	(3,149)	(387)	3,264	(272)
Utilidad de operación	<u>113,583</u>	<u>3,641</u>	<u>3,710</u>	<u>120,934</u>
Ingresos financieros	3,158	1		3,159
Gastos financieros	(4,363)	(4,619)	(843)	(9,825)
Diferencia en cambio	(5,452)	(2,745)	-	(8,197)
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>106,926</u>	<u>(3,722)</u>	<u>2,867</u>	<u>106,071</u>
Al 31 de diciembre de 2018				
Activos corrientes	679,763	12,046	3,779	695,588
Activos no corrientes	<u>667,422</u>	<u>108,540</u>	<u>28,316</u>	<u>804,278</u>
Total activos	<u>1,347,185</u>	<u>120,586</u>	<u>32,095</u>	<u>1,499,866</u>
Obligaciones financieras corrientes	141,147	163	5,823	147,133
Otros pasivos corrientes	307,753	18,275	943	326,971
Obligaciones financieras no corrientes	449,686	33,790	11,038	494,514
Otros pasivos no corrientes	<u>49,531</u>	<u>33,920</u>	<u>820</u>	<u>84,271</u>
Total pasivos	<u>948,117</u>	<u>86,148</u>	<u>18,624</u>	<u>1,052,889</u>

Los ingresos y costo de venta y de servicios, así como el margen bruto corresponden a las 3 unidades de negocio reportables asignados en las unidades de negocio de la Compañía.

A continuación, presentamos una conciliación del total de activos de las unidades de negocio con el total de activos de la Compañía:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Total activos por segmentos	1,553,441	1,499,866
Existencias no asignadas	7	68
Propiedad y equipo no asignados	7,725	8,867
Activos intangibles no asignados	6,790	7,327
Activos por derechos de uso	709	298
Inversión en subsidiaria	64,312	64,289
Otros activos	2,655	3,774
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	6,034	18,542
Otras cuentas por cobrar	951	791
Cuentas por cobrar comerciales	3,153	6,907
Efectivo y equivalente de efectivo	<u>5,668</u>	<u>9,107</u>
Total activos	<u>1,651,445</u>	<u>1,619,836</u>

A continuación, una conciliación del total de pasivos por unidades de negocio con el total de pasivos:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Total pasivos por segmentos	1,054,694	1,052,889
Cuentas por pagar comerciales	3,240	5,747
Otras cuentas por pagar	3,729	8,186
Cuentas por pagar relacionadas	14,695	27,021
Pasivos por arrendamiento	840	416
Obligaciones financieras	<u>1,275</u>	<u>1,546</u>
Total pasivos	<u>1,078,473</u>	<u>1,095,805</u>

Ver Nota 28.24 para política contable relevante sobre la información por unidades de negocio.

3 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

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

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Caja y fondos fijos	612	890
Depósitos a plazo	6,184	-
Cuentas corrientes	<u>53,565</u>	<u>48,157</u>
	<u>60,361</u>	<u>49,047</u>

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2019, incluye un saldo de S/15,640,000 (S/27,123,000, al 31 de diciembre de 2018) sujeto a diversos acuerdos contractuales por operaciones de la Compañía, que a la fecha son mantenidos como parte de los acuerdos con terceros y que serán utilizados para pagar las obligaciones con éstos, en la medida que dichos pagos sean comunicados y acordados con las instituciones financieras.

Los depósitos a plazo tienen vencimientos originales de hasta treinta días con opción de renovación, generan intereses a una tasa en soles que oscila entre 1.50% y 1.90% y 0.05% para dólares.

Ver Nota 28.6 para otras políticas relevantes sobre el rubro efectivo y equivalente de efectivo.

4 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar comerciales comprenden:

	<u>2019</u>			<u>2018</u>		
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Total</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Total</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>
Por ventas de inmuebles	140,831	462,818	603,649	139,338	437,505	576,843
Por rentas y servicios prestados	6,073	-	6,073	5,272	-	5,272
Provisión por deterioro	(192)	-	(192)	(30)	-	(30)
	<u>146,712</u>	<u>462,818</u>	<u>609,530</u>	<u>144,580</u>	<u>437,505</u>	<u>582,085</u>

Las cuentas por cobrar por venta de inmuebles incluyen las cuentas por cobrar por ventas financiadas a los clientes a través de letras aceptadas. Estas ventas se financian en promedio hasta en 103 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.

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.

Información del riesgo de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se presenta en la nota de riesgos financieros, específicamente la revelación sobre riesgo de crédito (Nota 25.1.b).

Con fecha 25 de marzo de 2019, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por US\$5,300,000, con una empresa administradora de fondos de inversión, quien asumirá íntegra y totalmente los riesgos de cobrabilidad de la cartera; esta operación generó una ganancia de S/2,517,000 (Nota 22), que se incluye como otros ingresos en el estado de resultado integrales.

Con fecha 23 de marzo de 2018, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por US\$5,000,000, con una empresa administradora de fondos de inversión, quien asumirá íntegra y totalmente los riesgos de cobrabilidad de la cartera; esta operación generó una ganancia de S/1,011,000 (Nota 22), que se incluye como otros ingresos en el estado de resultado integrales.

El movimiento de la provisión por deterioro en el año es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Saldo inicial	30	273
Adiciones	192	6
Recuperos/castigos	(30)	(249)
Saldo final	<u>192</u>	<u>30</u>

Ver Nota 28.7 para otras políticas relevantes sobre el rubro cuentas por cobrar comerciales.

5 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2019</u> S/000	<u>2018</u> S/000
Cuentas por cobrar comerciales -		
Subsidiarias -		
Los Portales Estacionamiento Operadora S.A.	6,824	21,280
Los Portales Estacionamiento S.A.	-	1,403
Los Portales Construye S.A.C.	2,577	10,686
Otras inversiones -		
Concesión Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA	191	253
Otras -		
Compañía Minera Kolpa S.A.	30	55
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	-	3,803
Depósitos y Grúas S.A.	-	36
GR Holding S.A.	-	1
Total	<u>9,622</u>	<u>37,517</u>
Cuentas por cobrar no comerciales -		
Otras -		
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	4,525	4,575
Los Portales Construye S.A.C.	1,029	-
LP Usa S.A.	10	-
Santa Aurelia S.A.	-	3
Total	<u>5,564</u>	<u>4,578</u>
Total cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>15,186</u>	<u>42,095</u>
Cuentas por pagar comerciales -		
Subsidiarias -		
Los Portales Estacionamiento Operadora S.A.	14,589	24,466
Los Portales Estacionamiento S.A.	303	2,594
Los Portales Construye S.A.C.	-	2,536
Negocio conjunto -		
Concesión Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	57	48
Otras -		
Santa Aurelia S.A.	5	9
Depósitos y Grúas S.A.	24	-
	<u>14,978</u>	<u>29,653</u>
Otras cuentas por pagar		
Subsidiarias -		
LP Usa Inc.	8,960	5,064
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	624	-
Los Portales Construye S.A.C.	603	82
Los Portales Estacionamiento S.A.	-	9,404
	<u>10,187</u>	<u>14,550</u>
Total cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>25,165</u>	<u>44,203</u>

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

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Subsidiarias -		
Ingresos por servicios de gerenciamiento	6,318	8,922
Intereses ganados	-	1,110
Intereses pagados	13	448
Ingresos por alquileres	49	195
Otras -		
Ingresos de servicios de TI	39	155
Compensación de la Gerencia clave (*)	9,393	10,012

(*) La Compañía incluye en este concepto a los miembros del Directorio y de la Gerencia. La remuneración a la Gerencia clave, incluye sueldos, beneficios sociales, dietas y aportes legales. La Compañía no otorga a la Gerencia clave beneficios post-empleo, pagos en acciones o beneficios a largo plazo.

c) Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas -

Las transacciones con partes relacionadas se hacen en condiciones de mercado equivalentes a aquellas aplicadas a transacciones entre partes independientes. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Compañía no ha registrado ninguna estimación para cuentas de cobranza dudosa en relación a los saldos adeudados por las partes relacionadas y evaluado la cobrabilidad de estos saldos y considera que no se requiere constituir ninguna provisión por deterioro. Esta evaluación se realiza anualmente examinando la posición comercial de la parte relacionada y del mercado en el que opera.

En opinión de la Gerencia, las cuentas por cobrar y por pagar clasificadas como corrientes al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, serán cobradas y pagadas en el corto plazo

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas no generan intereses ni tienen garantías específicas.

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.

6 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, las otras cuentas por cobrar comprenden:

	<u>2019</u>			<u>2018</u>		
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Total</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Total</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>
Depósitos en reclamo (a)	3,649	-	3,649	-	-	-
Anticipos otorgados a proveedores	3,372	-	3,372	2,580	-	2,580
Tributos por cobrar	2,848	-	2,848	1,796	-	1,796
Ventas de asociadas	3,000	-	3,000	-	3,000	3,000
Reclamaciones a terceros	433	1,444	1,877	3,756	-	3,756
Depósitos en garantía (b)	-	8,748	8,748	-	9,623	9,623
Otros	121	-	121	287	-	287
	13,423	10,192	23,615	8,419	12,623	21,042
Estimación de deterioro	(1,440)	-	(1,440)	-	-	-
	<u>11,983</u>	<u>10,192</u>	<u>22,175</u>	<u>8,419</u>	<u>12,623</u>	<u>21,042</u>

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

- a) Los depósitos en reclamo corresponden a fondos que se encuentran en proceso de liberación con instituciones financieras.
- b) Al 31 de diciembre de 2019, los depósitos en garantía incluyen principalmente fondos en garantías por la emisión de bonos titulizados por S/7,774,000 (s/7,907,000 en 2018), los cuales serán liberados a su vencimiento con el pago total de las obligaciones, las mismas que vencen en el 2022.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía registró una estimación de deterioro de la cuenta por cobrar de ventas de asociadas, por S/1,440,000, el cual se encuentra registrada en el estado separado de resultados integrales en otros gastos (Nota 22).

7 INVENTARIOS

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

	<u>2019</u> S/000	<u>2018</u> S/000
Proyectos inmobiliarios en desarrollo (a)	225,195	255,205
Inmuebles terminados (b)	250,368	221,110
Suministros	<u>2,951</u>	<u>4,599</u>
	478,514	480,914
Provisión por deterioro de inmuebles terminados	(<u>4,869</u>)	-
	<u><u>473,645</u></u>	<u><u>480,914</u></u>

(a) Proyectos inmobiliarios en desarrollo -

Los proyectos inmobiliarios en desarrollo se ubican en varias ciudades de Perú y se esperan concluir en los próximos 12 meses. Corresponden a proyectos de habilitación urbana, urbanizaciones de viviendas bajo programas gubernamentales 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>2019</u> S/000	<u>2018</u> S/000
Saldo inicial del año	255,205	299,079
Costos de habilitación y construcción	205,464	181,887
Capitalización de intereses (Nota 23)	44,984	55,553
Transferencias desde propiedades de inversión (Nota 10)	108,300	73,181
Transferencias a propiedades de inversión (Nota 10)	(3,192)	-
Inmuebles terminados	(<u>385,566</u>)	(<u>354,495</u>)
Saldo final del año	<u><u>225,195</u></u>	<u><u>255,205</u></u>

Al 31 de diciembre, los proyectos inmobiliarios en desarrollo por zonas comprenden:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Lima:		
Zona Sur	55,978	83,424
Zona Norte	6,706	21,646
Zona Este	-	17
	<u>62,684</u>	<u>105,087</u>
Otras ciudades del Perú:		
Zona Norte	96,524	82,302
Zona Sur	37,787	36,439
Zona Este	28,200	31,377
	<u>162,511</u>	<u>150,118</u>
	<u>225,195</u>	<u>255,205</u>

El saldo de proyectos en desarrollo al 31 de diciembre 2019 incluye intereses capitalizados por S/44,163,000 (S/43,906,000 al 31 de diciembre de 2018), ver políticas sobre costos de financiamiento en la nota 28.16.

El movimiento de capitalización de los intereses en el año es como sigue:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	40,478	35,696
Adiciones (Nota 23)	44,984	55,553
Transferencia a propiedades de inversión (Nota 10-d))	(989)	-
Transferencias a inmuebles terminados	(40,310)	(50,771)
Saldo final	<u>44,163</u>	<u>40,478</u>

(b) Inmuebles terminados -

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

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Lima	116,536	98,572
Provincias	<u>133,832</u>	<u>122,538</u>
	<u>250,368</u>	<u>221,110</u>

Al 31 de diciembre 2019, la provisión por desvalorización de inventarios por S/4,869,000, corresponde a saldos de lotes de proyectos antiguos (Nota 18).

Ver Nota 28.8 para otras políticas relevantes sobre el rubro inventarios.

INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y NEGOCIO CONJUNTO

Al 31 de diciembre, todas las inversiones en subsidiarias y negocio conjunto y otras son contabilizadas bajo el método de costo; ninguna de las cuales cotiza en bolsa y, por tanto, no tienen precio de cotización bursátil. Ver a continuación:

Entidad	Porcentaje de participación		Valor en libros	
	2019	2018	2019	2018
	%	%	S/000	S/000
Subsidiarias -				
Los Portales Estacionamientos S.A. (a)	99.89	99.89	48,489	48,489
Los Portales Construye S.A.C. (b)	99.99	99.99	44,469	35,677
LP USA S.A. (c)	99.99	99.99	14,914	14,914
Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A.- (CEGASA) (d)	25.00	25.00	631	631
Negocio Conjunto -				
Concesión Estacionamientos Miraflores S.A. (e)	1.00	1.00	278	255
			<u>108,781</u>	<u>99,966</u>

El movimiento de las inversiones por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y de 2018 ha sido el siguiente:

	2019	2018
	S/000	S/000
Saldo inicial	99,966	58,122
Capitalización de pasivos (b, d y e)	8,815	18,583
Aporte de capital en efectivo	-	204
Aporte de bloque patrimonial (Nota 17-e)	-	(19,912)
Inversión en Los Portales Estacionamientos S.A.	-	48,489
Fusión por absorción (Nota 17-d)	-	(1,703)
Compra acciones	-	2
	<u>108,781</u>	<u>103,785</u>
Deterioro en inversiones y negocio conjunto	-	(3,819)
Saldo final	<u>108,781</u>	<u>99,966</u>

a) Los Portales Estacionamientos S.A.

Se constituyó en Lima el 27 de junio de 2018 y se dedica a efectuar inversiones en estacionamientos, y desarrollo y administración de éstos (Nota 17-e).

Con fecha 28 de marzo de 2019 en Junta General de Accionistas, se acordó realizar una distribución de dividendos en efectivo, a cuenta de las utilidades del ejercicio 2018 por un importe ascendente a S/185,000 (Nota 22).

Con fecha 10 de diciembre de 2019 en Junta General de Accionistas, se acordó realizar una distribución de dividendos en efectivo, a cuenta de las utilidades del ejercicio 2019 por un importe ascendente a S/5,733,000 (Nota 22).

b) 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, desarrollo de denuncios agrícolas y urbanas, desarrollo y promoción de viviendas y multifamiliares, centros comerciales, compra venta de bienes muebles e inmuebles.

Con fecha 7 de noviembre de 2018 en Junta General de Accionistas, se acordó el aumento de capital por S/15,076,000, mediante la capitalización de cuentas por cobrar a Los Portales Construye S.A., consecuentemente, el valor en libros de la inversión se incrementó de S/20,601,000 a S/35,677,000.

Con fecha 17 de diciembre de 2019 en Junta General de Accionistas, se acordó el aumento de capital por S/8,792,000, mediante la capitalización de cuentas por cobrar a Los Portales Construye S.A., consecuentemente, el valor en libros de la inversión se incrementó de S/35,677,000 a S/44,469,000.

c) 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.

Con fecha 15 de junio de 2018 en Junta General de Accionistas, se acordó el aumento de capital por S/33,000, mediante la capitalización de cuentas por cobrar a LP USA S.A., consecuentemente, el valor en libros de la inversión se incrementó de S/14,881,000 a S/14,914,000.

d) Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A. (CEGASA) -

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. Con fecha 13 de octubre del 2013, el contrato con la Municipalidad de La Victoria se suspendió debido principalmente a que está pendiente la aprobación por parte de la Municipalidad de Lima Metropolitana de la ejecución del proyecto en las áreas de la concesión (cuadras 15 y 16 de Bauzate y Meza y Divino Niño) y establezca el lugar para reubicar la Guardería y el PRONOEI que actualmente se encuentra en el Parque Divino Niño.

Durante el año 2018, la Compañía evaluó la inversión en Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A. y registró un deterioro en la inversión de S/2,624,000.

Posteriormente, como parte de los activos aportados en la reorganización simple se transfirió a la entidad Los Portales Estacionamientos S.A. parte de la inversión Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A. por S/2,980,000 (Ver Nota 17-e).

e) Concesión 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. Esta concesión inició operaciones a partir de enero de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017, CEMSA emitió bonos con una institución financiera por S/20,000,000 a una tasa de 8.28% con vencimiento en setiembre de 2037. Como garantía se creó el Fideicomiso de flujos en administración y garantías, entre CEMSA en calidad de Fideicomitente y Scotiabank Perú S.A.A. en calidad de Fiduciario, con el objeto de garantizar el pago de los cupones del bono corporativo emitido en setiembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía poseía el 49% de los derechos de voto de su negocio conjunto. La Compañía tenía el control conjunto sobre este acuerdo según el contrato, el consentimiento unánime de todas las partes es requerido para los acuerdos de todas las actividades relevantes.

Con fecha 15 de febrero de 2018, mediante contrato de compraventa de acciones, Obras de Ingeniería S.A., transfirió a Los Portales S.A. 204,187 acciones, los cuales representan el 1% del capital de la sociedad por un pago de S/204,187. Transferencia que fue aprobada por el supervisor del contrato de Concesión y por la Municipalidad de Miraflores, en calidad de Concedente, el día 30 de mayo de 2018.

Con fecha 31 de mayo de 2018, en Junta General de Accionistas de CEMSA, se acordó el aumento de capital por S/3,363,000 mediante la capitalización de cuentas por cobrar por S/6,727,000 que mantenía la empresa con Los Portales S.A., Urbana Operadora S.A. y Obras de Ingeniería S.A. de acuerdo con el siguiente detalle:

Los Portales S.A. por un importe de S/3,363,000, Obras de Ingeniería S.A. por un importe de S/2,790,000 y Urbana Operadora S.A. por un importe de S/573,000.

Consecuentemente, la inversión se incrementó de S/10,011,000 a S/13,578,000.

Posteriormente, como parte de los activos aportados en la reorganización simple se transfirió a la entidad Los Portales Estacionamientos S.A. parte del acuerdo conjunto en Concesión Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA. por S/12,287,000 (Ver Nota 17-e)).

Durante el año 2018, la Compañía evaluó la inversión en Concesión Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA. y registró un deterioro en la inversión de S/1,033,000.

Con fecha 1 de marzo de 2019 en Junta General de Accionistas de CEMSA, se acordó el aumento de capital por S/2,363,000, de los cuales la Compañía aportó en efectivo S/23,000, consecuentemente, el valor en libro de la inversión se incrementó de S/ 255,000 a S/ 278,000.

Ver Nota 28.9 y 28.13 para otras políticas relevantes sobre el rubro inversiones en subsidiarias y negocio conjunto y deterioro de activos no financieros.

9 PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento del rubro propiedades y equipos y el de su correspondiente depreciación acumulada, al 31 de diciembre, es el que sigue:

	<u>Terrenos</u> S/000	<u>Edificios y otras construcciones</u> S/000	<u>Mobiliario y equipos</u> S/000	<u>Obras en curso</u> S/000	<u>Derechos de uso</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2019						
Saldo inicial	28,935	72,447	16,639	2,624	30,023	150,668
Adiciones	185	-	2,835	7,845	1,770	12,635
Transferencias	-	10,131	(6)	(10,125)	-	-
Baja de activos - costo	-	(7,124)	(7,042)	-	(1,173)	(15,339)
Baja de activos - depreciación	-	7,007	6,851	-	1,083	14,941
Depreciación del año	-	(10,149)	(4,192)	-	(3,972)	(18,313)
Saldo final	<u>29,120</u>	<u>72,312</u>	<u>15,085</u>	<u>344</u>	<u>27,731</u>	<u>144,592</u>
Costo	29,120	125,184	40,977	344	57,888	253,513
Depreciación acumulada	-	(52,872)	(25,892)	-	(30,157)	(108,921)
Valor neto	<u>29,120</u>	<u>72,312</u>	<u>15,085</u>	<u>344</u>	<u>27,731</u>	<u>144,592</u>
Año 2018						
Saldo inicial	28,935	93,054	28,397	1,171	64,543	216,101
Adiciones	-	1,888	3,327	2,655	8,477	16,341
Transferencias	-	792	-	(1,122)	-	(330)
Baja de activos - costo	-	(2,139)	(5,769)	-	(6,698)	(14,600)
Baja de activos - depreciación	-	1,589	4,949	-	4,800	11,341
Aporte de bloque patrimonial (Nota 1):						
Costo	-	(20,509)	(14,986)	(80)	(50,822)	(86,397)
Depreciación	-	7,328	7,781	-	20,854	35,962
Depreciación del año	-	(9,557)	(7,062)	-	(11,131)	(27,750)
Saldo final	<u>28,935</u>	<u>72,447</u>	<u>16,637</u>	<u>2,624</u>	<u>30,023</u>	<u>150,668</u>
Costo	28,935	122,251	45,188	2,624	57,291	256,291
Depreciación acumulada	-	(49,805)	(28,551)	-	(27,268)	(105,623)
Valor neto	<u>28,935</u>	<u>72,447</u>	<u>16,637</u>	<u>2,624</u>	<u>30,023</u>	<u>150,668</u>

En 2019, las adiciones corresponden a i) casetas de ventas y módulos pilotos por S/7,021,000, ii) equipos diversos por S/1,721,000, iii) activos por derecho de uso por casetas de ventas por S/1,770,000, iv) equipos de cómputo por S/678,000, v) remodelaciones en hoteles y oficinas por S/1,009,000, y mobiliarios por S/436,000.

En 2018, las adiciones corresponden a i) activos por derecho de uso por playas de estacionamientos 7,467,000, ii) casetas de ventas por S/3,878,000, iii) equipos diversos por S/3,013,000, iii) activos por derecho de uso por casetas de ventas por S/1,010,000, v) equipos de cómputo por S/48,000, v) remodelaciones en hoteles y estacionamientos por S/659,000, y mobiliarios por S/266,000.

En 2019, las bajas de activos en el rubro edificaciones corresponden principalmente a i) retiro de instalaciones por remodelaciones realizadas en hoteles por S/7,007,000; y ii) retiro en el rubro mobiliario y equipos por activos obsoletos y en mal estado identificados en la toma de inventarios realizada por la Compañía por S/ 6,851,000. Estos activos se encontraban totalmente depreciados.

En 2018, las bajas de activos corresponden principalmente a: i) retiro por S/1,737,000 (depreciación acumulada por S/1,037,000) del inmueble con todas las mejoras y equipamiento entregados como consecuencia del acuerdo de mutuo disenso relacionado con el derecho de usufructo del inmueble en donde operaba el Hotel Los Portales-Chiclayo (Nota 2-c); ii) desincorporación por S/3,621,000 (depreciación acumulada por S/3,530,000) por activos totalmente depreciados y fuera de uso.

a) Métodos de depreciación y vidas útiles -

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

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

b) Obras en curso -

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de las obras en curso comprende principalmente a los costos de remodelación de casetas de ventas. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de las obras en curso comprende principalmente proyectos en ejecución relacionados a casetas y módulos piloto de ventas. 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 arrendamiento financiero -

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el saldo en libros de los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero comprende:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Terrenos	-	2,569
Construcciones y otras edificaciones	6	14,591
Mobiliario y equipos	13,420	13,905
Depreciación acumulada	(9,093)	(10,839)
	<u>4,333</u>	<u>20,226</u>

Con fecha 16 de diciembre de 2019, Los Portales S.A. ejecutó la cancelación total del arrendamiento financiero y ejerció la opción de compra del contrato que celebró con el Banco Santander Perú S.A. para la adquisición del edificio de la Sede Corporativa, ubicado en Magdalena.

d) Distribución del gasto por depreciación -

El gasto por depreciación por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018 se ha distribuido en el estado separado de resultados integrales como sigue:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Costo de ventas (Nota 18)	8,825	20,393
Gastos de ventas (Nota 19)	3,745	3,345
Gastos de administración (Nota 20)	5,743	4,012
	<u>18,313</u>	<u>27,750</u>

Ver Nota 28.11 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades y equipos.

e) Arrendamientos -

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Compañía mantiene contratos a largo plazo de arrendamiento con tarifas fijas, vigentes desde marzo de 2009 hasta el 2030, por el alquiler de sus hoteles, playas de estacionamiento, casetas de ventas y otros, ubicadas en la ciudad de Lima y provincias. Dichos contratos establecen tarifas fijadas en soles y dólares estadounidenses y tienen un plazo promedio de 10 años, pero pueden tener opciones de extensión de plazo.

Los términos de arrendamiento se negocian sobre una base individual y contienen una amplia gama de términos y condiciones diferentes. Los contratos de arrendamiento no imponen ningún compromiso de cumplimiento financiero o de otra naturaleza, aparte de la garantía en los activos arrendados que son mantenidos por el arrendador. Los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para fines de préstamo.

Importes reconocidos en el estado de situación financiera -

El estado separado de situación financiera muestra los siguientes importes relacionados con arrendamientos:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Activo por derecho de uso		
Edificios	<u>27,731</u>	<u>30,023</u>
Obligaciones por arrendamiento		
Corriente	4,130	6,671
No corriente	<u>38,805</u>	<u>39,855</u>
	<u>42,935</u>	<u>46,526</u>

Importes reconocidos en el estado de resultados -

El estado separado de resultados muestra los siguientes importes relativos a los arrendamientos:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso:		
Edificios	<u>3,972</u>	<u>11,131</u>

El total flujo de efectivo para los arrendamientos en 2019 y de 2018 fue S/7,190,000 y S/15,989,000 respectivamente.

Ver Nota 28.17 para otras políticas relevantes sobre el rubro arrendamientos.

10 PROPIEDADES DE INVERSION

El movimiento y saldos de las propiedades de inversión por los años que terminan el 31 de diciembre, se presenta a continuación:

	<u>Reserva territorial</u> S/000	<u>Edificio corporativo</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2019			
Saldo inicial	163,195	9,995	173,190
Compras	131,461	-	131,461
Transferencia desde inventarios	3,340	-	3,340
Transferencia a inventarios (Nota 7-a)	(108,300)	-	(108,300)
Costo de habilitación	2,485	-	2,485
Cambios en el valor razonable	(3,788)	94	(3,694)
Saldo final	<u>188,393</u>	<u>10,089</u>	<u>198,481</u>
Año 2018			
Saldo inicial	169,506	9,402	178,908
Compra de propiedades	59,900	-	59,900
Transferencia desde inventarios	3,953	-	3,953
Transferencia a inventarios (Nota 7-a)	(73,181)	-	(73,181)
Costo de habilitación	3,024	-	3,024
Cambios en el valor razonable	(7)	593	586
Saldo final	<u>163,195</u>	<u>9,995</u>	<u>173,190</u>

a) Reserva territorial -

Este rubro corresponde a inmuebles adquiridos por la Compañía 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 2019, estos terrenos constituyen una reserva de 163.6 hectáreas (217.46 en el 2018) y están ubicados en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Chiclayo, Ica y Lima.

Al 31 de diciembre de 2019, los pasivos por la compra de terrenos ascienden a S/162,700,000 (S/122,981,000 en 2018), los cuales se encuentran registrados en las cuentas por pagar comerciales del estado separado de situación financiera.

b) Edificio corporativo -

Incluye la parte correspondiente a la sede corporativa ubicada en el distrito de Magdalena del Mar otorgado por la Compañía para el alquiler a terceros. A la fecha se alquilan para ser utilizado como oficinas administrativas y estacionamientos con un área total de 890 m2, con rentas fijas según los espacios ocupados.

No existe ningún acuerdo de compra sobre la propiedad alquilada y se mantiene una garantía equivalente a dos meses de renta inicial, el cual no genera intereses a favor de los arrendatarios y será devuelto al finalizar el contrato. La Compañía incluye en los contratos cláusulas de gestión de riesgos, tales como, la exigencia de contratación de pólizas de seguros contra todo riesgo sobre las edificaciones arrendadas y sus activos.

Al 31 de diciembre de 2019, los ingresos y costos generados por servicio de alquiler del Edificio Corporativo son S/1,843,000 y S/715,000, respectivamente, (ingresos y costos generados de S/1,017,000 y S/571,000, respectivamente en 2018) (Nota 2).

Al 31 de diciembre, los cobros mínimos por arrendamientos de propiedades de inversión son los siguientes:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Hasta 1 año	1,890	1,843
Mayor de 1 año y hasta 3 años	5,526	3,051
Mayor de 3 años y hasta 6 años	<u>5,700</u>	<u>3,200</u>
	<u>13,116</u>	<u>8,094</u>

c) Transferencias a inventarios -

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

d) Transferencias desde inventarios -

La transferencia desde inventarios a propiedades de inversión, se realizan principalmente por un cambio de uso de propiedad (macrolotes sin planes de desarrollo y venta en el corto plazo) y se transfieren al valor razonable. Esto debido a la estrategia comercial que tiene la Compañía en relación con futuros negocios. Al 31 de diciembre de 2019, se transfirió de inventario a propiedades inversión S/3,192,000 cuyo valor razonable asciende a S/3,340,000, el cambio en el valor razonable por S/148,000 se registró en el estado separado de resultados integrales.

e) 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, la Compañía usa métodos de valuación alternativos, como por ejemplo el uso de precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de efectivo.

Las valuaciones se efectúan a la fecha del estado separado de situación financiera por peritos tasadores quienes cuentan con las 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 estima sean requerido incurrir sobre el inmueble.

Ver Nota 28.10 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades de inversión.

Ver estimados y juicio crítico aplicado en las propiedades de inversión, en la Nota 27.

11 ACTIVOS INTANGIBLES

El movimiento de los intangibles y el de su correspondiente amortización acumulada por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018, es el siguiente:

	Concesiones S/000	Licencias S/000	Derechos de llave S/000	Programas de cómputo y otros S/000	Total S/000
Año 2019					
Saldo inicial	83	5,665	1,354	11,614	18,716
Adiciones	-	68	-	1,291	1,359
Amortización del año	(38)	(1,212)	(319)	(1,642)	(3,211)
Saldo final	<u>45</u>	<u>4,521</u>	<u>1,035</u>	<u>11,263</u>	<u>16,864</u>
Costo	2,967	14,664	3,456	20,410	41,497
Amortización acumulada	(2,922)	(10,143)	(2,421)	(9,147)	(24,633)
Valor neto	<u>45</u>	<u>4,521</u>	<u>1,035</u>	<u>11,263</u>	<u>16,864</u>
Año 2018					
Saldo inicial	14,007	7,138	1,525	13,995	36,665
Adiciones	-	380	-	1,544	1,924
Transferencias	(17)	-	-	347	330
Reclasificación	401	(117)	51	(335)	-
Baja en costo	(523)	-	(229)	(189)	(941)
Baja en amortización	523	-	212	104	839
Aporte de bloque Patrimonial (Nota 17-e):					
- Costo	(42,245)	(199)	-	(3,145)	(45,589)
- Amortización	29,132	86	-	1,190	30,408
Amortización del año	(1,195)	(1,623)	(205)	(1,897)	(4,920)
Saldo final	<u>83</u>	<u>5,665</u>	<u>1,354</u>	<u>11,614</u>	<u>18,716</u>
Costo	2,967	14,596	3,456	19,097	40,116
Amortización acumulada	(2,884)	(8,931)	(2,102)	(7,483)	(21,400)
Valor neto	<u>83</u>	<u>5,665</u>	<u>1,354</u>	<u>11,614</u>	<u>18,716</u>

a) Concesiones -

Los derechos por concesiones surgen de acuerdos con entidades estatales, principalmente las municipalidades distritales en Lima bajo los cuales la Compañía se compromete a realizar la construcción y/o remodelación, operación y mantenimiento de playas de estacionamientos en áreas entregadas a la Compañía 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.

Con fecha 24 de abril de 2018, la Municipalidad de San Isidro aprobó la propuesta de modificación del contrato de concesión, en relación a la ampliación del plazo adicional por 13 años.

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.

Con fecha 24 de abril de 2018, la Municipalidad de San Isidro aprobó la propuesta de modificación del contrato de concesión, en relación a la ampliación del plazo adicional por 15 años.

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.

Con fecha 1 de octubre de 2018, estas tres concesiones han sido transferidos en el aporte de bloque patrimonial entre Los Portales S.A. y Los Portales Estacionamientos S.A. El valor neto de activos intangibles transferidos fue de S/15,181,000 (Ver Nota 17-e)).

Estadio Nacional -

A través del acuerdo suscrito el 30 de junio de 2011 la Compañía adquirió la concesión de la playa de estacionamiento del Estadio Nacional. El contrato de concesión incluye la operación y mantenimiento de la infraestructura y del equipamiento de la playa que tiene 703 plazas destinadas al estacionamiento de vehículos, por un plazo de 10 años que vence en el año 2021.

b) Programas de cómputo y otros -

Este rubro comprende principalmente los softwares adquiridos por la Compañía para desarrollar sus actividades financieras, operativas y ventas, así como también a los generados internamente que corresponden principalmente a: Sistema de gestión integrado (SGI) por S/5,234,000, Sistemas de gestión con clientes (CRM) por S/589,000, Integración sistemas comerciales por S/561,000 y Sistema Opera -Hoteles por S/275,000.

c) 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>
Concesiones	Entre 10 y 25
Derechos de llave	10
Licencias	10
Programas de cómputo	10

d) Distribución del gasto por amortización -

El gasto de amortización al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, se ha distribuido en el estado separado de resultados como sigue:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Costo de ventas (Nota 18)	460	2,207
Gastos de administración (Nota 20)	<u>2,751</u>	<u>2,713</u>
	<u>3,211</u>	<u>4,920</u>

Ver Nota 28.12 para otras políticas relevantes sobre el rubro de activos intangibles.

12 OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

	Corriente		No Corriente		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Préstamos de terceros (a)	76	319	14,872	8,710	14,948	9,029
Préstamos bancarios (b)	36,866	47,490	72,842	70,591	109,709	118,081
Bonos y papeles comerciales(c)	121,149	90,031	346,952	368,375	468,101	458,406
Arrendamientos (d)	897	4,167	474	6,983	1,370	11,150
	<u>158,988</u>	<u>142,007</u>	<u>435,140</u>	<u>454,659</u>	<u>594,128</u>	<u>596,666</u>

Las obligaciones financieras se presentan netas de los costos de transacción por estructuración de deuda, relacionadas a la emisión de bonos y papeles comerciales; y que ascendieron a S/4,967,000 en el año 2019 (S/5,630,000 en el año 2018).

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 de 2020 y diciembre de 2028 y no tienen garantías específicas. Asimismo, devengan tasas de intereses promedio para 2019 de 7.40% anual (8.18% en el 2018).

b) Préstamos bancarios -

Los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2028 y presentan una tasa promedio de 7.36% (6.94% en 2018). Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos (ver Nota 24.2 y 24.3).

c) Bonos y papeles comerciales -

Durante el año 2019, la Compañía mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por S/469,687,000 con tasas de interés que oscilan entre 4.6% y 9.0% anual, con vencimiento entre febrero de 2020 y diciembre de 2025 y colocó bonos corporativos y papeles comerciales, como sigue:

Instrumento	Oferta	Programa	N° Emisión	Serie/Clase	Moneda	Monto de colocación moneda original S/000	Monto de colocación original S/000	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
Bonos Corporativos	Privada	Primer	7° y 3°	única	US\$	6,827	21,606	15/03/2019	15/03/2025
Bonos Corporativos	Privada	Segundo	8°	única	US\$	5,892	19,354	22/08/2019	22/08/2025
Bonos Corporativos	Privada	Cuarto	1°	única	US\$	4,661	15,311	20/09/2019	20/09/2025
Bonos Corporativos	Privada	Cuarto	2° y 3°	única	US\$	10,986	36,441	18/12/2019	18/12/2025
Papeles comerciales	Pública	Segundo	1°	D	S/	20,000	20,000	19/02/2019	14/02/2020
Papeles comerciales	Pública	Segundo	3°	D	S/	21,000	21,000	16/05/2019	10/05/2020
Papeles comerciales	Pública	Segundo	4°	A	S/	15,500	15,500	15/07/2019	09/07/2020
Papeles comerciales	Pública	Segundo	1°	E	S/	20,291	20,291	07/10/2019	03/10/2020

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantenía saldo por bonos y papeles comerciales por S/460,386,000 con tasas entre 4.9% y 9.5% anual, con vencimientos entre febrero de 2019 y noviembre de 2024, y colocó bonos corporativos y papeles comerciales, como sigue:

Instrumento	Oferta	Programa	N° Emisión	Serie/Clase	Moneda	Monto de colocación moneda original S/000	Monto de colocación original S/000	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
Bonos Corporativos	Privada	Tercero	3° y 4°	única	US\$	11,030	35,969	15/03/2018	15/03/2023
Bonos Público	Pública	Primera	2°	A	US\$	6,588	21,569	19/06/2018	19/06/2021
Bonos Corporativos	Privada	Tercero	5° y 6°	única	US\$	7,365	24,548	15/10/2018	15/10/2024
Bonos Corporativos	Privada	Tercero	7°	única	US\$	1,720	5,812	15/11/2018	15/11/2024
Papeles comerciales	Pública	Segundo	1°	B	S/	20,000	20,000	19/02/2018	15/02/2019
Papeles comerciales	Pública	Segundo	3°	B	S/	15,500	15,500	10/04/2018	05/04/2019
Papeles comerciales	Pública	Segundo	1°	C	S/	17,490	17,490	04/09/2018	30/08/2019
Papeles comerciales	Pública	Segundo	3°	C	S/	15,616	15,616	06/12/2018	01/12/2019

Los bonos y papeles comerciales se encuentran garantizados con fideicomisos (ver Nota 24.2).

d) Arrendamientos -

La Compañía mantiene obligaciones financieras por acuerdos denominados arrendamientos financieros con entidades financieras locales. Dichos arrendamientos financieros generan intereses a tasas que fluctúan entre 0.29% y 6.49% y están garantizados con los bienes adquiridos.

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Hasta 1 año	915	5,260
Mayor a 1 año y hasta 5 años	<u>474</u>	<u>6,983</u>
	1,389	12,243
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	(19)	(1,093)
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>1,370</u>	<u>11,150</u>

El valor en libros y el valor razonable de las obligaciones financieras es el siguiente:

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Préstamos de terceros	14,948	9,029	13,216	8,674
Préstamos bancarios	109,709	118,081	101,939	115,445
Bonos y papeles comerciales	468,101	458,406	479,500	471,529
Arrendamientos financieros	<u>1,370</u>	<u>11,150</u>	<u>1,239</u>	<u>11,121</u>
	<u>594,128</u>	<u>596,666</u>	<u>595,894</u>	<u>606,769</u>

La composición de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 es la siguiente:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Menores a 1 año	158,988	142,007
De 1 - 2 años	67,799	77,342
De 2 - 5 años	259,339	327,870
Más de 5 años	<u>108,002</u>	<u>49,447</u>
	<u>594,128</u>	<u>596,666</u>

La conciliación de las obligaciones financieras y los flujos de efectivo de las actividades de financiamiento es la siguiente:

	<u>Préstamos</u> <u>S/000</u>	<u>Préstamos</u> <u>terceros</u> <u>S/000</u>	<u>Bonos y papeles</u> <u>comerciales</u> <u>S/000</u>	<u>Arrendamiento</u> <u>financieros</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Al 31 de diciembre de 2018	118,081	9,029	458,406	11,150	596,666
Adiciones	50,000	98,108	168,427	658	317,193
Pagos de capital	(56,156)	(93,020)	(153,520)	(10,553)	(313,249)
Pagos de intereses	(8,917)	(2,322)	(34,979)	(916)	(47,134)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:					
Intereses devengados	9,251	3,311	36,636	634	49,832
Diferencia en cambio	(2,550)	(158)	(7,262)	397	(9,573)
Otros	-	-	393	-	393
Al 31 de diciembre de 2019	<u>109,709</u>	<u>14,948</u>	<u>468,101</u>	<u>1,370</u>	<u>594,128</u>

	<u>Préstamos</u>	<u>Préstamos</u>	<u>Bonos y papeles</u>	<u>Arrendamientos</u>	<u>Total</u>
	<u>S/000</u>	<u>terceros</u>	<u>comerciales</u>	<u>financieros</u>	<u>S/000</u>
Al 31 de diciembre de 2017	151,078	49,387	405,538	14,590	620,593
Adiciones	72,703	89,814	153,189	1,750	317,456
Pagos de capital	(81,977)	(133,290)	(116,372)	(6,619)	(338,258)
Pagos de intereses	(11,379)	(3,907)	(34,928)	(1,439)	(51,653)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:					
Intereses devengados	12,209	4,920	35,411	886	53,426
Diferencia en cambio	1,304	2,105	15,568	1,982	20,959
Aporte de bloque					
Patrimonial (Nota 17-e)	(25,857)	-	-	-	(25,857)
Al 31 de diciembre de 2018	<u>118,081</u>	<u>9,029</u>	<u>458,406</u>	<u>11,150</u>	<u>596,666</u>

Ver Notas 28, 15, 28.16 y 28.17, para otras políticas relevantes sobre las obligaciones financieras, costo de financiamiento y arrendamientos.

13 FACTORING CON PROVEEDORES

Al 31 de diciembre de 2019, este rubro incluye el saldo de obligaciones adquiridas de factoring de operaciones con proveedores por S/29,978,000 y US\$85,000 (al 31 de diciembre de 2018, por S/33,903,000 y US\$221,000).

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.

14 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, 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 originales de hasta 6 años y tienen vencimiento hasta el año 2023.

El valor en libros de las cuentas por pagar comerciales de vencimiento corriente es similar a su valor razonable. Las cuentas por pagar a largo plazo se registran al costo amortizado en el estado separado de situación financiera.

Ver Nota 28.14 para otras políticas relevantes sobre el rubro cuentas por pagar comerciales.

15 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Anticipos de clientes	31,983	56,466
Remuneraciones y participaciones por pagar	13,113	17,066
Tributos y contribuciones sociales	7,508	10,166
Obligaciones por resoluciones de contratos y depósitos en garantía	964	3,848
Otras cuentas por pagar con terceros	<u>2,302</u>	<u>2,865</u>
	<u>55,870</u>	<u>90,411</u>

Anticipos de clientes -

Este rubro 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 la Compañía realice el reconocimiento del ingreso por la venta del bien.

Ver juicio crítico aplicado en los anticipos de clientes en la Nota 27.2.

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

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	56,466	53,930
Anticipos recibidos en el año	148,714	189,057
Diferencia en cambio	4,452	552
Anticipos reconocidos como ingreso en el año	(177,649)	(187,073)
Saldo final	<u>31,983</u>	<u>56,466</u>

16 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 separado de resultados.

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

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Impuesto corriente	28,265	32,450
Regularización años anteriores	149	(237)
Impuesto a la renta diferido	(171)	1,553
	<u>28,243</u>	<u>33,766</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 separado de situación financiera que generan renta gravable. De acuerdo con la legislación vigente en Perú la Compañía está sujeta a los impuestos que le sea aplicable.

El impuesto a la renta de tercera categoría aplicable para el año 2019 y 2018 es de 29.5%.

Con fecha 13 de setiembre de 2018, se emitió el Decreto Legislativo 1422, el cual incluye entre otras modificaciones la que corresponde a incorporación de conceptos y/o definiciones de "país o territorio no cooperante" y "régimen fiscal preferencial", "establecimiento permanente", "enajenación indirecta" de acciones, así como de los siguientes más significativos:

- Precios de Transferencia:** Se amplía el ámbito de aplicación de la normativa de Precios de Transferencia a las transacciones realizadas desde, hacia o a través de países o territorios no cooperantes o con sujetos cuyos ingresos o ganancias gocen de un régimen fiscal preferencial.
- Devengo:** Se establece una definición legal de devengo para el reconocimiento de ingresos y gastos para fines del Impuesto a la Renta, según la cual las rentas de tercera categoría se entienden devengadas cuando se hayan producido los hechos sustanciales generadores del ingreso y el derecho al mismo no se encuentra sujeto a una condición suspensiva.

- iii) Deducibilidad de gastos financieros: Se incorporan nuevas reglas para la deducibilidad de intereses, y para la aplicabilidad de límites tanto para préstamos otorgados por partes vinculadas, como a créditos otorgados por partes no vinculadas económicamente, indicando términos para deudas constituidas o renovadas hasta el 13 de setiembre de 2018, desde el 14 de setiembre de 2018 y a partir del 01 de enero de 2019. Para aquellas constituidas o renovadas a partir del 01.01.2021, un nuevo límite para la deducción de intereses netos (gastos por intereses menos intereses gravables) que excedan del 30% del EBITDA (renta neta luego de compensar pérdidas más intereses netos, depreciación y amortización) del año anterior; pudiendo ser arrastrados a los 4 años inmediatos siguientes.
- iv) Clausula Anti-elusiva General (Norma XVI): Se ha establecido un procedimiento especial para la aplicación de la Norma XVI, según el cual la SUNAT podrá aplicar lo dispuesto en los párrafos segundo al quinto de la Norma XVI en el marco de una fiscalización definitiva, siempre que se cuente previamente con la opinión favorable de un Comité Revisor integrado por tres (3) funcionarios de SUNAT. Asimismo, se ha establecido la obligación del Directorio de aprobar, ratificar o modificar los actos, situaciones y relaciones económicas a realizarse (o realizadas) en el marco de la "planificación fiscal".
- v) Por último, se establece un nuevo supuesto de responsabilidad solidaria para los representantes legales del deudor tributario cuando éste sea sujeto de la aplicación de la Norma XVI, siempre que tales representantes hubieren colaborado con el diseño o la aprobación o la ejecución de actos o situaciones o relaciones económicas previstas en la citada norma.

b) Impuesto a la renta diferido -

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el saldo de esta cuenta en el estado separado de situación financiera comprende:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Impuestos diferidos pasivos		
Reversible después de 12 meses	61,288	58,668
Reversible dentro de 12 meses	<u>1,759</u>	<u>2,615</u>
Total impuesto diferido pasivo	<u>63,047</u>	<u>61,283</u>
Impuestos diferidos activos		
Reversible después de 12 meses	(21,672)	(19,586)
Reversible dentro de 12 meses	<u>(12,839)</u>	<u>(12,991)</u>
Total Impuesto diferido activo	<u>(34,512)</u>	<u>(32,577)</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>28,536</u>	<u>28,706</u>

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

	<u>Ingresos</u> <u>netos</u> <u>inmobiliarios</u> <u>S/000</u>	<u>Amortización</u> <u>de</u> <u>concesiones</u> <u>S/000</u>	<u>Cambios</u> <u>de valor</u> <u>razonable</u> <u>S/000</u>	<u>Otros</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Pasivo diferido					
Al 1 de enero de 2018	35,090	994	18,344	1,625	56,053
(Abonado) cargado a resultados	4,152	(71)	(2,072)	6,273	8,282
Reorganización simple y fusión de Sociedades	-	(857)	-	(2,195)	(3,052)
Al 31 de diciembre de 2018	39,242	66	16,272	5,703	61,283
(Abonado) cargado a resultados	4,975	(12)	(2,355)	(844)	1,764
Al 31 de diciembre de 2019	<u>44,217</u>	<u>54</u>	<u>13,917</u>	<u>4,859</u>	<u>63,047</u>

	<u>Provisiones</u> <u>S/000</u>	<u>Otros</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Activo diferido			
Al 1 de enero de 2018	15,771	6,245	22,016
Abonado (cargado) a patrimonio	-	5,259	5,259
	<u>15,771</u>	<u>11,504</u>	<u>27,275</u>
Abonado (cargado) a resultados	(88)	6,817	6,729
Reorganización simple y fusión de Sociedades	-	(1,428)	(1,428)
	<u>15,683</u>	<u>16,893</u>	<u>32,576</u>
Al 31 de diciembre de 2018			
Abonado (cargado) a resultado	1,662	273	1,935
Al 31 de diciembre de 2019	<u>17,345</u>	<u>17,166</u>	<u>34,511</u>

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

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Al 1 de enero	28,707	28,778
Cargo (abono) al estado de resultados integrales	(171)	1,553
Reorganización simple y fusión de sociedades	-	(1,624)
Al 31 de diciembre	<u>28,536</u>	<u>28,707</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 separado de situación financiera y se reduce en la medida en que se determine que es improbable que se genere suficiente utilidad imponible contra la que se pueda compensar el activo diferido.

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 la utilidad de la Compañía, como sigue:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>%</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>%</u>
Utilidad antes de impuestos a la renta	97,052	100.00	107,628	100.00
Impuesto calculado aplicando tasa teórica	28,630	29.50	31,750	29.50
Efecto del impuesto por:				
Partidas permanentes, neto	(733)	(0.75)	2,253	2.09
Ajuste	346	0.36	(237)	(0.22)
Total	<u>28,243</u>	<u>29.11</u>	<u>33,766</u>	<u>31.37</u>

17 PATRIMONIO

a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 el capital social de la Compañía está representado por 253,753,798 acciones comunes de S/1.00 de valor nominal cada una, suscritas y pagadas.

Con fecha 22 de marzo de 2018, en Junta General de Accionistas, se acordó el incremento de capital social a través de la capitalización de resultados acumulados por S/82,500,000.

Porcentaje de participación individual en el capital	Número de accionistas	Porcentaje total de los accionistas
Hasta 1.00	1	0.01
De 40.01 la 50	2	99.99
	3	100.00

b) Reserva legal -

Este rubro comprende la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal se constituye con la transferencia del 10% de la utilidad neta anual hasta alcanzar un monto equivalente al 20% del capital pagado. En ausencia de utilidades o de reservas de libre disposición, la reserva legal deberá ser aplicada a la compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con las utilidades de ejercicios subsiguientes. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición. Con fecha 27 de marzo de 2019, la Junta Obligatoria de Accionistas acordó la transferencia de resultados acumulados a reserva legal por S/7,469,000.

c) Resultados acumulados -

El impuesto a los dividendos y otras formas de distribución de utilidades que acuerden las personas jurídicas a favor de personas naturales y jurídicas no domiciliadas es de 5% para las distribuciones que se adopten o pongan a disposición en efectivo o en especie durante el ejercicio 2019 y 2018.

Los dividendos declarados por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, se resumen de la siguiente manera:

Acordado por	Ejercicio	Fecha de acuerdo	Fecha de entrega	Dividendos acordados S/000	Dividendos por acción acciones comunes S/
Junta Obligatoria de Accionistas	2015	27/03/2019	29/04/2019	19,830	0.07815
Junta Obligatoria de Accionistas	2013	22/03/2018	26/04/2018	14,675	0.08569

d) Fusión por absorción de sociedades -

Con fecha 6 de noviembre de 2018, se inscribió en registros públicos la fusión por absorción de sociedades entre Los Portales, Inversiones Nueva Etapa S.A.C. y Consorcio Los Portales S.A. Como consecuencia de la fusión por absorción, Los Portales S.A. asumió la totalidad del bloque patrimonial de Inversiones Nueva Etapa S.A.C. y Consorcio Los Portales S.A., así como, cualquier obligación o derecho de cualquier naturaleza que éstas podrían tener pendientes de pago o cobro.

Por otra parte, y como resultado de la fusión las sociedades Inversiones Nueva Etapa S.A.C. y Consorcio Los Portales S.A. se extinguieron sin liquidarse.

La fusión en Los Portales con dichas subsidiarias se realizó con el objetivo de incrementar la eficiencia de la empresa al llevar a cabo las operaciones en forma integrada, lograr un mejor rendimiento y reducción significativa de sobrecostos.

A continuación, se indica el bloque patrimonial transferido, a la fecha de la fusión.

	Inversiones Nueva Etapa S.A. S/000	Consorcio Los Portales S.A. S/000
Posición financiera		
Activo corriente	3,996	340
Activo no corriente	42	-
Pasivo corriente	234	-
Patrimonio	2,154	287
Activo neto	1,650	53

e) Reorganización Simple -

En Junta General de Accionistas de fecha 31 de agosto de 2018, se aprobó el proceso de reorganización simple por el que Los Portales, aporta un bloque patrimonial por S/48,489,000 constituido por diversos activos y pasivos vinculados a la "Unidad de Negocio de Estacionamientos" a una subsidiaria constituida especialmente para ser la receptora de ese negocio, denominada Los Portales Estacionamientos S.A. (Ver Nota 8 sobre Inversiones). Este aporte se efectuó el 1 de octubre de 2018 y se llevó cabo por el valor en libros que dichos activos y pasivos tenían a dicha fecha.

Por otra parte, la reorganización simple no generará modificación alguna en el capital social de Los Portales, por lo que no se modificará su estatuto social.

Al 31 de diciembre de 2019, no se han obtenido los permisos municipales relacionados con las concesiones del Consorcio Estacionamiento Miraflores S.A. y del Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A.; consecuentemente, Los Portales tiene pendiente de transferir el valor de la inversión en estas entidades por S/278,000 y S/651,000 (S/255,000 y S/631,000 en 2018), respectivamente, (Nota 8-d y 8-e), así como, el valor neto de las concesiones por S/45,000 (S/83,000 en 2018) (Nota 11), las que serán transferidas en el momento que se obtenga la regularización municipal respectiva, para que Los Portales Estacionamientos S.A. pueda operar dichas concesiones.

A continuación, se presentan los activos y pasivos que constituyen el bloque patrimonial que Los Portales S.A. transfirió como parte de la referida reorganización simple (expresado en miles de soles):

Bloque Patrimonial	2018
Activos	S/000
Activos corriente	
Efectivo y equivalente de efectivo	7,707
Cuentas por cobrar comerciales	11,035
Cuentas por cobrar a relacionadas	13,430
Otras cuentas por cobrar	3,519
Existencias	1,450
Otros activos no financieros	395
Total activos corriente	<u>37,536</u>
Activos no corriente	
Inversiones en subsidiarias y asociadas	19,912
Inmuebles, maquinaria y equipo	20,467
Activos intangibles	15,181
Total activo no corriente	<u>55,560</u>
Total activo	a) <u><u>93,096</u></u>
Pasivo	
Cuentas por pagar comerciales	7,910
Otras cuentas por pagar	5,007
Cuentas por pagar a relacionadas	3,121
Contingencias	339
Anticipos recibidos de clientes	791
Obligaciones financieras	25,857
Impuesto a la renta diferido pasivo	1,582
Total pasivo	b) <u><u>44,607</u></u>
Bloque patrimonial	(a) - (b) <u><u>48,489</u></u>

Ver Notas 28.19 y 28.22 para otras políticas relevantes sobre los rubros capital emitido y dividendos.

18 COSTO DE VENTA

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

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Inventario inicial de inmuebles terminados (Nota 7)	221,110	267,411
Inventario inicial de proyectos en desarrollo (Nota 7)	255,205	299,079
Consumo de materias primas e insumos	133,232	83,095
Mano de obra directa (Nota 21)	31,067	57,661
Construcción encargada a terceros (Nota 28.21)	163,262	180,659
Depreciación (Nota 9)	8,825	20,391
Amortización (Nota 11)	460	2,207
Costo financiero (Notas 23)	44,984	55,553
Cargas diversas de gestión y provisiones	703	2,318
Otros costos de producción	2,393	3,171
Provisión por deterioro de inmuebles terminados (Nota 7)	4,869	-
Inventario final de proyectos en desarrollo (Nota 7)	(225,195)	(255,205)
Inventario final de inmuebles terminados (Nota 7)	(250,368)	(221,110)
	<u>390,547</u>	<u>495,230</u>

Ver Nota 28.21 para políticas relevantes sobre el reconocimiento de costos y gastos.

19 GASTOS DE VENTA

Los gastos de venta al 31 de diciembre comprenden:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Marketing y publicidad	28,239	29,089
Cargas de personal (Nota 21)	25,390	26,885
Depreciación (Nota 9)	3,745	3,345
Servicios de transporte	408	386
Mantenimiento de caseta	14	82
Otros	1,293	1,433
	<u>59,089</u>	<u>61,220</u>

20 GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración al 31 de diciembre comprenden:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Cargas de personal (Nota 21)	38,534	48,145
Honorarios de terceros	8,820	9,653
Servicios públicos y tributos	5,630	5,611
Depreciación (Nota 9)	5,743	4,012
Amortización (Nota 11)	2,751	2,713
Gastos bancarios	2,382	2,961
Mantenimiento	1,736	2,378
Alquileres	157	1,001
Transportes	529	714
Seguros diversos	611	649
Suscripciones diversas	365	433
Otros	1,884	1,397
	<u>69,142</u>	<u>79,667</u>

21 CARGAS DE PERSONAL

A continuación, se presenta la composición de los gastos de personal por los años terminados, el 31 de diciembre:

	Costo de venta de inmuebles y de servicios prestados		Gastos de venta		Gastos de administración	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Sueldos	19,861	36,257	15,904	16,896	17,320	22,653
Gratificaciones (a)	2,990	5,550	3,051	3,632	4,990	6,578
Seguridad y provisión social	1,849	3,431	1,703	1,762	3,269	3,461
Compensación por tiempo de servicios (b)	1,785	3,314	1,633	1,677	2,410	2,803
Vacaciones (c)	1,659	3,078	1,464	1,462	2,056	2,440
Participación de los trabajadores (d)	1,814	3,757	1,342	687	1,869	1,345
Otras cargas de personal	1,109	2,274	293	769	6,620	8,865
	<u>31,067</u>	<u>57,661</u>	<u>25,390</u>	<u>26,885</u>	<u>38,534</u>	<u>48,145</u>
Número de trabajadores	<u>576</u>	<u>589</u>	<u>254</u>	<u>266</u>	<u>397</u>	<u>398</u>

a) Gratificaciones -

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

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. La Compañía 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 -

La Compañía 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.

22 OTROS INGRESOS Y GASTOS

Al 31 de diciembre de 2019, los otros ingresos corresponden principalmente a ingresos por cobro de penalidades por rescisión de contratos S/9,430,000 (S/8,903,000 en 2018), ver nota 28.20-b, reversión de provisiones de proyectos cerrados por S/2,894,000, ingresos por venta de cartera S/2,517,000 (S/1,011,000 en 2018), recupero contribución reembolsable y recibos liberados por 3,721,000 (S/2,845,000 en 2018), entre otros.

Al 31 de diciembre de 2019, los otros gastos corresponden principalmente a la prorrata de impuesto general a las ventas por S/6,651,000 (S/7,774,000 en 2018), deterioro de otras cuentas por cobrar y otros activos por S/2,288,000, (S/2,547,000 en 2018), entre otros.

23 GASTOS FINANCIEROS

A continuación, se presenta la composición de los gastos financieros por los años terminados, el 31 de diciembre:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Intereses devengados	61,754	65,764
Menos: Intereses capitalizados sobre activos calificables (Nota 7)	(44,984)	(55,553)
	<u>16,770</u>	<u>10,211</u>

De los intereses devengados en el 2019, S/49,832,000 corresponde a deuda financiera, S/2,678,000 a obligaciones por arrendamientos y S/9,244,000 a otros gastos financieros (en el 2018, S/53,430,000 deuda financiera, S/4,842,000 a obligaciones por arrendamientos y S/ S/2,650,000 otros gastos financieros).

24 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

24.1 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/3.1 millones, el cual a la fecha se encuentra en etapa de apelación ante el Tribunal Fiscal, dicho expediente ingresó a esta instancia en el 2010.
- 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, los periodos de junio a diciembre se encuentran pendientes de resolución por parte del Tribunal Fiscal.
 - Respecto del ejercicio 2012, la controversia se encuentra en el Poder Judicial.
 - Respecto del ejercicio 2013, los periodos de enero a febrero se encuentran en etapa de apelación en el Tribunal Fiscal. Respecto a los periodos de marzo a diciembre se encuentran en el Poder Judicial.
- iv) Se mantiene en curso un procedimiento Administrativo de Reclamación Tributaria por la fiscalización del ejercicio 2014, el mismo que cerró en diciembre de 2018 y el cuál se llevará a la instancia de reclamaciones de SUNAT en el periodo 2020. La Gerencia de reclamaciones de la Intendencia de Principales Contribuyentes Nacionales, que mediante la resolución de intendencia Nro. 015-014-0015073, declaró la nulidad de las resoluciones de determinación emitidas en la fiscalización por la auditoría del 2014. Con lo cual la compañía podrá sustentar nuevamente las acotaciones tributarias indicadas por SUNAT.

Por otra parte, la Compañía tiene diversas demandas legales (tributarias, administrativos y civiles) que son llevadas por sus asesores legales externos e internos. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha registrado las provisiones necesarias, quedando como contingentes posibles un importe de S/4,166,000 (S/2,706,000 al 31 de diciembre de 2018). La Gerencia y sus asesores legales estiman que el resultado individual de las demandas no debería generar un impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

24.2 Compromisos -

A continuación, se detalla los principales compromisos de la Compañía:

- i) Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha otorgado a instituciones financieras garantías correspondientes a letras de cambio por un valor de S/16,474,000 y US\$48,441,000 originadas por la venta de unidades de habilitación urbana (lotes) aceptadas por los clientes por el financiamiento del precio de venta de los lotes de terrenos en la fecha de suscripción del contrato de venta de bien futuro; antes de que la Compañía haya completado las obras de habilitación de los terrenos.
- ii) Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene vigente cartas fianzas por S/16,066,000 y US\$3,481,000. 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 y modificado en 2016 y 2018, 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, 2013, 2016 y 2018, respectivamente.

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

Suscrito el 17 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.

vii) 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\$40,000,000 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.

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

Suscrito el 13 de febrero de 2017 con Scotiabank Perú S.A.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. hasta por un monto máximo en circulación de US\$40,000,000 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) Contrato Marco para la Constitución del Tercer Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A -

Suscrito el 13 de noviembre de 2017 con Scotiabank Perú S.A.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. hasta por un monto máximo en circulación de US\$30,000,000 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.

x) 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.

El 6 de diciembre de 2018 se firmó una adenda para modificar la cláusula segunda del contrato. Por consiguiente, a partir del 1 de octubre de 2018, Los Portales Estacionamientos S.A. será el fideicomitente. Por tanto, el contrato trasferido seguirá siendo respaldado y garantizado con el fideicomiso, bajo las mismas condiciones y sin ninguna variación.

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

Suscrito en el 2003 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.

24.3 Garantías -

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene garantías hipotecarias en entidades financieras garantizando las obligaciones financieras por S/27,509,000 y US\$55,586,000 (S/92,453,000 y US\$29,359,000 en 2018) (Nota 12).

25 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

25.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía 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. La Compañía no mantiene activos o pasivos financieros significativos que estén expuestos al riesgo de precio.

El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

Sobre la base de las condiciones de mercado, la Compañía 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 de la Compañía comprenden al riesgo de tipo de cambio y el riesgo de tasa de interés.

Riesgo de tipo de cambio -

La Compañía 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, la Compañía 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.

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

	<u>2019</u> <u>US\$000</u>	<u>2018</u> <u>US\$000</u>
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	9,219	8,286
Cuentas por cobrar comerciales	175,689	164,659
Otras cuentas por cobrar	2,877	1,598
Total activo	<u>187,785</u>	<u>174,543</u>

	<u>2019</u> <u>US\$000</u>	<u>2018</u> <u>US\$000</u>
Pasivo:		
Obligaciones financieras	(148,247)	(145,042)
Cuentas por pagar comerciales	(44,950)	(37,286)
Anticipos recibidos de clientes	(5,191)	(10,605)
Otras cuentas por pagar	(10,781)	(4,167)
Total pasivo	(209,169)	(197,100)
Pasivo neto	(21,384)	(22,557)

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a los tipos de cambio que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2019, el tipo de cambio utilizado por la Compañía para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/3.311 y S/3.317 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/3.369 y S/3.379 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente al 31 de diciembre de 2018).

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

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
Ganancia por diferencia de cambio	50,291	40,800
Pérdida por diferencia de cambio	(47,924)	(49,064)
Ganancia (pérdida) por diferencia de cambio, neta	<u>2,367</u>	<u>(8,264)</u>

Si al 31 de diciembre de 2019 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/1,420,000 (S/1,463,000 millones en el 2018), 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 de la Compañía.

Riesgo de tasa de interés -

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

Los instrumentos financieros que devengan tasas de interés fijas exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable del instrumento. Los instrumentos financieros de la Compañía 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 en 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, la Compañía sólo realiza operaciones de depósito de sus fondos en instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean principalmente "A".

Respecto del riesgo de crédito sobre su cartera de clientes, el área de créditos y cobranzas de la Compañía evalúa la calidad crediticia de cada cliente a la fecha de la suscripción de los contratos de venta de inmuebles 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 2019 ha sido de 0.63% (0.55% en 2018). 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:

	Al 31 de diciembre 2019			Al 31 de diciembre 2018		
	Deteriorado S/000	No deteriorado S/000	Total S/000	Deteriorado S/000	No Deteriorado S/000	Total S/000
Vigentes	-	603,649	603,649	-	576,843	576,843
Vencidas						
De 1 a 30 días	-	4,851	4,851	-	4,505	4,505
De 31 a 60 días	-	645	645	-	431	431
De 61 a 90 días	-	136	136	-	142	142
De 91 a más días	192	249	441	30	134	164
	<u>191</u>	<u>609,530</u>	<u>609,722</u>	<u>30</u>	<u>582,055</u>	<u>582,085</u>

Al 31 de diciembre de 2019, las cuentas por cobrar vencidas corresponden, a clientes por los que no existe historia de incumplimiento y con los que la Compañía mantiene aún relaciones comerciales.

Para el negocio inmobiliario el riesgo crediticio se minimiza dado que la Compañía 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. Por lo que la Compañía no registra estimación de deterioro por pérdida crediticia esperada.

Para los otros negocios la Compañía ha determinado que no existe riesgo de pérdida crediticia esperada, dado que las ventas son cobradas principalmente en efectivo.

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 de la Compañía 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 la Compañía 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 de la Compañía, el cumplimiento de los compromisos de cumplimiento financiero (covenants), el cumplimiento con los objetivos de ratios financieros del estado separado 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 de la Compañía.

A continuación, se presenta un análisis de los pasivos financieros de la Compañía clasificados según su antigüedad, considerando su agrupación desde la fecha del estado separado 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 S/000</u>	<u>Entre 1 y 2 años S/000</u>	<u>Entre 2 y 5 años S/000</u>	<u>Más de 5 años S/000</u>	<u>Total S/000</u>
Al 31 de diciembre 2019:					
Obligaciones financieras (1)	213,649	95,611	286,506	117,214	712,980
Obligaciones por arrendamientos	6,552	6,244	17,077	26,271	56,144
Factoring con proveedores	30,259	-	-	-	30,259
Cuentas por pagar comerciales	215,400	85,262	-	-	300,662
Cuentas por pagar relacionadas	25,165	-	-	-	25,165
Otras cuentas por pagar (2)	<u>23,887</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,887</u>
Total	<u>514,912</u>	<u>187,117</u>	<u>303,583</u>	<u>143,485</u>	<u>1,149,097</u>
Al 31 de diciembre 2018:					
Obligaciones financieras (1)	207,477	102,358	374,307	52,336	736,478
Obligaciones por arrendamientos	7,094	17,681	32,215	5,352	62,342
Factoring con proveedores	34,648	-	-	-	34,648
Cuentas por pagar comerciales	198,104	55,566	-	-	253,670
Cuentas por pagar relacionadas	44,203	-	-	-	44,203
Otras cuentas por pagar (2)	<u>33,944</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,944</u>
Total	<u>525,470</u>	<u>175,605</u>	<u>406,522</u>	<u>57,688</u>	<u>1,165,285</u>

(1) Incluye intereses por devengar.

(2) Se excluye los anticipos de clientes.

25.2 Administración de riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía 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.

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

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el pasivo total (menos los anticipos de clientes) entre el total patrimonio.

No se ha producido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos al 31 de diciembre de 2019 y de 2018.

El ratio de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, fue como sigue:

	<u>2019 S/000</u>	<u>2018 S/000</u>
Total pasivo (a)	1,046,490	1,039,338
Total patrimonio (b)	<u>572,970</u>	<u>524,031</u>
Ratio (a/b)	<u>1.83</u>	<u>1.98</u>

(a) El total pasivo excluye los anticipos de clientes.

25.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros -

Para la clasificación del tipo de valorización utilizada por la Compañía para sus instrumentos financieros a valor razonable, se han establecido los siguientes niveles de medición.

- Nivel 1: Medición basada en valores de cotización en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Medición basada en información sobre el activo o pasivo distinta a valores de cotización (nivel 1) pero que puede ser confirmada, sea directa (por ejemplo, precios) o indirectamente (por ejemplo, provenientes de precios).
- Nivel 3: Medición basada en información sobre el activo o pasivo que no proviene de fuentes que puedan ser confirmadas en el mercado (es decir, información no observable, generalmente basada en estimados y supuestos internos de la Compañía).

El valor razonable de las propiedades de inversión, revelado en (Nota 10) ha sido estimado 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 (Nivel 2).

El valor en libros del efectivo y equivalentes de efectivo corresponde a su valor razonable. La Compañía considera que el valor en libros de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar de corto plazo, es similar a sus valores razonables. El valor razonable de las obligaciones financieras, revelado en (Nota 12) ha sido estimado descontando los flujos de efectivo contractuales futuros a la tasa de interés vigente en el mercado y que está disponible a la Compañía para instrumentos financieros similares (Nivel 2).

26 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Al 31 de diciembre, los instrumentos financieros según la categoría establecida en la norma contable NIIF 9 se resumen como sigue:

	2019 S/000	2018 S/000
Activos según estado de situación financiera:		
Activos financieros al costo amortizado:		
Cuentas por cobrar comerciales	609,530	582,085
Cuentas por cobrar relacionadas	15,186	42,095
Otras cuentas por cobrar (1)	15,955	16,666
Efectivo y equivalente de efectivo	60,361	49,047
	<u>701,032</u>	<u>689,893</u>
Pasivos según estado de situación financiera:		
Otros pasivos financieros:		
Obligaciones financieras	592,758	585,516
Obligaciones por arrendamientos	42,935	46,526
Factoring con proveedores	30,259	34,648
Arrendamiento financiero (2)	1,370	11,150
Cuentas por pagar comerciales	300,662	253,670
Cuentas por pagar relacionadas	25,165	44,202
Otras cuentas por pagar (3)	16,379	23,779
	<u>1,009,529</u>	<u>999,491</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 NIIF 9. Los arrendamientos financieros en su mayor parte están fuera del alcance de la NIIF 9; sin embargo, siguen estando dentro del alcance de la norma contable NIIF 7. Por lo tanto, los arrendamientos financieros se muestran por separado.
- (3) Los anticipos a clientes y las obligaciones tributarias se excluyen del saldo de cuentas por pagar, porque este análisis sólo es requerido para los instrumentos financieros.

27 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

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

27.1 Estimados críticos -

La Compañía 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. La Compañía 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 separados.

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 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 2014 al 2018 están abiertos a fiscalización. Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, moras, recargos e intereses, si se produjeran, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de estas posibles revisiones.

iv) Estimado de garantías de valor residual en arrendamientos

Con la finalidad de optimizar los costos de arrendamiento durante el plazo contractual, en ciertas ocasiones, la Compañía garantiza el valor residual en relación con los arrendamientos de equipos. La Compañía estima y reconoce los montos que espera pagar por garantías de valor residual como parte de las obligaciones por arrendamientos. Por lo general, el valor residual estimado al inicio del arrendamiento es igual o mayor que el importe garantizado, por lo que la Compañía no tiene expectativa de efectuar desembolsos por este concepto.

A la fecha de los estados financieros separados, se revisa el estimado de valores residuales tomando en cuenta el valor residual real de activos comparables y las expectativas de precios futuros. Al 31 de diciembre de 2019, se estima que la compañía no tendrá ningún efecto por este concepto.

27.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

La Compañía 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 habilitado 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 -

La Compañía 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 separado 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 de la Compañía de entregar el inmueble. La Compañía 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 (Nota 15).

Juicios críticos para determinar el plazo de los arrendamientos -

La Compañía tiene suscritos contratos de arrendamiento, principalmente de edificaciones, establecimientos de ventas, los cuales consideran opciones de extensión y de terminación anticipada. Para determinar si es razonablemente seguro ejercer alguna de estas opciones y, de esa forma, definir el plazo de estos arrendamientos, la Compañía aplica estos criterios:

- Si hay penalidades significativas en caso se termine anticipadamente un contrato, la Compañía generalmente concluirá que es razonablemente seguro cumplir el plazo contractual y no ejercer la opción. Asimismo, si hay penalidades significativas en caso no se extienda el plazo del contrato, se concluirá que es razonablemente seguro ejercer la opción de extensión.
- Si se espera que cualquier mejora efectuada sobre los activos arrendados tenga un valor residual significativo al finalizar el arrendamiento, la Compañía generalmente concluirá que es razonablemente seguro extender el plazo del contrato (o no optar por una terminación anticipada).
- En los demás casos, la Compañía considera otros factores, tales como el histórico de permanencia en el arrendamiento, así como la relevancia de los costos o el impacto de una interrupción en las operaciones, si se pretendiera reemplazar el activo arrendado.

La mayor parte de las opciones de extensión en arrendamientos de oficinas y vehículos no se han incluido como parte de las obligaciones por arrendamientos, debido a que la Compañía podría reemplazar estos arrendamientos sin incurrir en costos significativos y sin que las operaciones sean interrumpidas.

El plazo del arrendamiento se reevalúa si la Compañía ejerce (o deja de ejercer) alguna opción o si se ve obligado a ejercerla (o a dejar de ejercerla). La evaluación de si una opción es razonablemente segura de ejercer solo se revisa si ocurre un evento significativo o un cambio significativo en las circunstancias, que estén bajo el control del arrendatario. Durante 2019, la revisión de los plazos de arrendamientos, en lo referido a ejercer o no opciones de extensión y terminación anticipada, no llevó a reconocer un aumento en los pasivos por arrendamiento y en los activos por derecho de uso debido a que los vencimientos son hasta el 2029 (Nota 29).

28 RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

28.1 Bases de preparación -

i) Cumplimiento con NIIF -

Los estados financieros separados de la Compañía 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).

De acuerdo con las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019, no existe obligación de preparar estados financieros separados; no obstante, en Perú, las entidades tienen la obligación de prepararlos de acuerdo con las normas legales vigentes. Debido a esto, la Compañía ha preparado estos estados financieros separados de acuerdo con la NIC 27: Estados Financieros Separados. Estos estados financieros separados se hacen públicos dentro del plazo establecido por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). Para una correcta interpretación de los estados financieros separados de acuerdo con las NIIF, éstos deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados.

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

Los estados financieros de las compañías que se fusionan, tanto en el período en el que ocurre la fusión como en los otros períodos presentados en forma comparativa, se incluyen en los estados financieros separados de la Compañía que es la que continúa, como si hubieran estado fusionadas desde el comienzo del período más antiguo que se presenta.

ii) Bases de medición -

Los estados financieros separados 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. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros separados se describen en la Nota 27.

28.2 Normas, modificaciones e interpretaciones -

Nuevas normas y modificaciones vigentes desde el 1 de enero de 2019 adoptadas por la Compañía -

La Compañía ha aplicado por primera vez las siguientes normas y modificaciones a normas para sus estados financieros separados anuales que inician el 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 - Arrendamientos -

La Compañía modificó sus políticas contables como resultado de la aplicación de la NIIF 16. La Compañía optó por adoptar las nuevas reglas de forma retrospectiva, pero reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de la nueva norma al 1 de enero de 2019. El proceso e impacto de adopción se describe en la Nota 29.

- CINIIF 23 - Incertidumbres en el tratamiento del impuesto a la renta -

La CINIIF 23 aclara los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 "Impuesto a la renta", en los casos en que exista incertidumbre sobre alguna posición tributaria asumida por la entidad en la determinación del impuesto a la renta. Previo a la emisión de la CINIIF 23, el comité de interpretaciones había aclarado que la contabilización de posiciones tributarias inciertas asociadas con el impuesto a la renta se debe tratar bajo la NIC 12 y no bajo la NIC 37 "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes".

La CINIIF 23 establece la forma de reconocimiento y medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos y corrientes en los casos en que una entidad tenga posiciones tributarias inciertas asociadas con el impuesto a la renta. Una posición tributaria incierta es cualquier tratamiento impositivo aplicado por una entidad respecto al cual existe incertidumbre sobre si éste será aceptado por la autoridad tributaria. La CINIIF 23 cubre todos los aspectos que pueden ser afectados por la existencia de posiciones tributarias inciertas, esto es, pudiera afectar la determinación de la utilidad o pérdida tributaria, la base tributaria de activos y pasivos, créditos tributarios o las tasas de impuesto usadas. La CINIIF 23 es efectiva a partir de periodos iniciados el 1 de enero de 2019.

La Compañía efectuó una revisión de las incertidumbres asociadas con el impuesto a la renta por los años abiertos a fiscalización. Como resultado de esta revisión, la Compañía concluye que no hay necesidad de reconocer activos o pasivos adicionales a los registrados en los estados financieros de 2018.

- Modificaciones a la NIIF 9 - Instrumentos que permiten pago anticipado con compensación negativa -

Esta modificación a la NIIF 9 permite a una entidad medir al costo amortizado algunos activos financieros (por ejemplo, préstamos e instrumentos de deuda) pagados por anticipado con una compensación negativa que de otro modo se habrían medido a valor razonable con cambios en resultados. La compensación negativa surge cuando los términos contractuales permiten que el deudor pague por anticipado el instrumento antes de su vencimiento contractual, pero el monto pagado por anticipado podría ser menor que el saldo pendiente de capital e intereses. Sin embargo, para optar para la medición al costo amortizado, la compensación negativa debe considerarse "una compensación razonable por la terminación anticipada del contrato". Esta modificación no ha generado impacto en la Compañía.

- Modificación a las NIC 28 - Préstamos de largo plazo a asociadas o negocios conjuntos -

Esta modificación aclara el tratamiento contable de préstamos de largo plazo a una asociada o a un negocio conjunto, que en sustancia califique como parte de la inversión neta en dicha asociada o negocio conjunto, pero sobre la cual no se aplique el método de participación patrimonial. Una entidad debe registrar dichos préstamos bajo NIIF 9, de forma previa a la aplicación de los requerimientos de la NIC 28 para distribución pérdidas, incluyendo las derivadas del deterioro del activo. Esta modificación no ha generado impacto en la Compañía.

- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2015 - 2017 -

Se incluyen las siguientes mejoras que son efectivas a partir del 1 de enero de 2019:

- Aclarar la medición de la participación mantenida previamente al obtener control sobre una operación conjunta bajo la NIIF 3 (Modificación a la NIIF 3).
- Aclarar la medición de la participación mantenida previamente al obtener control sobre una operación conjunta bajo la NIIF 11 (Modificación a la NIIF 11).
- Consecuencias de impuesto a la renta bajo la NIC 12 de los pagos sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio (Modificación a la NIC 12).
- Costos de financiamiento elegibles para capitalización bajo la NIC 23 (Modificación a la NIC 23).

Estas mejoras no han tenido impacto en la Compañía.

Las otras modificaciones a normas e interpretaciones listadas previamente no han tenido impacto sobre los estados financieros separados de la Compañía de años previos, ni del año corriente; asimismo, no se espera tengan un impacto relevante en los estados financieros separados de años futuros.

Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que estarán vigentes para los estados financieros separados de períodos anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2020 y que no han sido adoptadas anticipadamente -

Se han publicado ciertas normas y modificaciones a normas que son de aplicación obligatoria para el año 2019 o posteriores y no han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía. La evaluación de la Compañía sobre el impacto que estas normas tendrán sobre los estados financieros separados se explica seguidamente:

- Marco Conceptual Revisado -

El Marco Conceptual Revisado se publicó en marzo de 2018. Los principales cambios que surgen del Marco Conceptual Revisado, respecto del marco conceptual previo, son:

- Se clarifica que uno de los objetivos de los estados financieros también es proveer información que permita evaluar la gestión de quienes administran los recursos de la entidad,
- Se reincorpora el concepto de prudencia como un componente de la neutralidad necesaria para preparar estados financieros,
- Se ha incorporado la definición de entidad de reporte,
- Se han revisado las definiciones de activo y pasivo,
- Si bien se ha eliminado los umbrales de probabilidad para el reconocimiento de partidas en los estados financieros, se exige que para que el reconocimiento de partidas sea apropiado, debe permitir cumplir los objetivos de los estados financieros, esto es, que la información sea relevante y represente de forma fidedigna el hecho económico. Con ello, no ha sido intención del cambio ampliar el rango de activos y pasivos que puedan ser reconocidos en los estados financieros, sino que alinear los criterios de reconocimiento con los objetivos generales de los estados financieros,
- Se han incorporado guías para la baja en cuentas de activos y pasivos,
- Se ha revisado la definición de las bases de medición permitidas para los elementos de los estados financieros, y
- Se deja explícito que el estado de resultados es la principal fuente de información sobre el rendimiento de una entidad. Se hace, además, referencia a que en circunstancias excepcionales algunas partidas de ingresos o gastos no deben reconocerse en el estado de resultados, sino en el estado de resultados integrales. Asimismo, se incorpora el concepto general de que la reclasificación a resultados de las partidas reconocidas como partes de los otros resultados integrales, debe efectuarse cuando esto contribuye a la relevancia o la representación fidedigna de los estados financieros.

El Marco Conceptual Revisado es efectivo para el IASB desde su fecha de publicación, en lo referido a su proceso de análisis para la publicación de nuevas NIIF. El Marco Conceptual Revisado no tiene como consecuencia modificar las NIIF existentes; sin embargo, si una entidad desarrolló una política contable sobre la base del Marco Conceptual anterior, necesitará aplicar los nuevos conceptos desde el 1 de enero de 2020 y confirmar si su política continúa siendo apropiada.

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía considera que el Marco Conceptual Revisado no generará una modificación de sus políticas.

- **Modificaciones a la NIC 1 y la NIC 8 - Definición de materialidad**

En octubre de 2018, el IASB emitió estas modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de materialidad utilizada en el Marco Conceptual Revisado con las utilizadas en las diferentes NIIF. Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. La Compañía evaluará el impacto de estas modificaciones durante 2020.

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

28.3 Traducción de moneda extranjera -

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

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

- 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 separado de resultados.

28.4 Activos financieros -

- a) **Clasificación -**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Medidos a valor razonable (sea a través de resultados o de otros resultados integrales), y
- Medidos al costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio que la entidad tiene para administrar sus activos financieros y de los términos contractuales que impactan los flujos de efectivo.

Para activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para inversiones en instrumentos de patrimonio que no son mantenidos para negociación, su medición dependerá de si la Compañía elige, de forma irrevocable, al momento de su reconocimiento inicial, reconocer estos instrumentos de patrimonio a valor razonable a través de otros resultados integrales.

La Compañía efectúa reclasificaciones de sus instrumentos de deuda, si su modelo de negocio de gestión de estos activos cambia.

- b) **Reconocimiento y baja -**

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen a la fecha de la negociación, fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros son dados de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones expiran o se transfieren y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad.

c) Medición -

En su reconocimiento inicial, la Compañía mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de activos financieros que no se llevan a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros llevados al valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Activos financieros que incorporan derivados implícitos son evaluados de forma integral para efectos de determinar si sus flujos de caja solo representan pago de capital e intereses.

Instrumentos de deuda -

La medición posterior de instrumentos de deuda depende del modelo de negocio que la Compañía ha establecido para la gestión del activo, así como de las características de los flujos del activo que se derivan del activo. Existen tres posibles categorías en las que cuales poder clasificar instrumentos de deuda, estas son:

- Costo amortizado: Aplicable para activos cuyo modelo de negocio es cobrar los flujos de caja contractuales, siempre que estos flujos de caja solo representen pagos de capital e intereses. Los intereses que generan estos activos financieros se reconocen como ingreso financiero usando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de este tipo de activo financiero, se reconoce en resultados y se presenta en la partida de "otros ingresos (gastos)". Las pérdidas por deterioro se presentan en una partida separada del estado de resultados.
- Valor razonable a través de otros resultados integrales (VRORI): Aplicable para activos cuyo modelo de negocio es mixto, esto es, que se mantienen tanto para cobrar sus flujos contractuales como para obtener flujos de su venta, siempre que los flujos de caja del activo solo representen pagos de capital e intereses. Los cambios en el valor en libros de estos activos financieros se reconocen en otros resultados integrales (ORI), excepto por pérdidas (o reversión de pérdidas) por deterioro, intereses y ganancias o pérdidas por diferencia en cambio, las que son reconocidos en resultados. Cuando el activo financiero es dado de baja, la ganancia o pérdida acumulada reconocida en otros resultados integrales es reclasificada del patrimonio a resultados y presentada en la partida de otros ingresos (gastos). Los intereses que generan estos activos financieros se reconocen como ingreso financiero usando el método de interés efectivo. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio se reconocen en resultados en la partida de "Diferencia en cambio, neta" y las pérdidas por deterioro también se reconocidas en resultados y presentadas en una partida separada del estado de resultados.
- Valor razonable a través de resultados (VRGyP): Los activos que no cumplen las condiciones para usar el costo amortizado o el VRORI se miden al valor razonable a través de resultados. Los cambios en el valor razonable de instrumentos de deuda en esta categoría se reconocen como ganancia o pérdida en resultados y presentados de forma neta en la partida de otros gastos (ingresos) en el período en el cual ocurre el cambio.

Instrumentos de patrimonio -

Posterior al reconocimiento inicial, la Compañía mide las inversiones en instrumentos de patrimonio a su valor razonable. Los cambios (ganancias o pérdidas) en el valor razonable de instrumentos de patrimonio mantenidos con el objetivo de negociación, se reconocen en resultados (VRGyP). Para los demás instrumentos de patrimonio, la Compañía tiene una opción irrevocable de designarlos en su reconocimiento inicial en la categoría de VRGyP o presentar los cambios en el valor razonable como parte de los ORI.

Si la Compañía opta por la designación de VRORI, cuando ocurra la baja del activo no es posible reclasificar a resultados las ganancias o pérdidas acumuladas en ORI. Los dividendos que generan estas inversiones se reconocen en resultados desde que la Compañía tiene el derecho contractual a recibirlos, y se presentan en la partida de otros ingresos (gastos). Las pérdidas (o reversiones de pérdidas) por deterioro de instrumentos de patrimonio medidos a VRORI no se presentan de forma separada de los otros cambios en el valor razonable.

d) Deterioro -

La Compañía evalúa, con una perspectiva de futuro, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y a VRORI. La metodología aplicada para determinar el deterioro depende de si el riesgo de crédito de un activo ha experimentado un aumento significativo.

Para cuentas por cobrar comerciales, la Compañía aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, el cual requiere estimar la pérdida crediticia de la cuenta por la duración total del instrumento y reconocerla desde su registro inicial (ver Nota 25.1 b) de Administración de Riesgos Financieros para mayores detalles).

28.5 Compensación de instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es reportado en el estado separado 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. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente a eventos futuros y debe ser exigible en el curso ordinario del negocio y en algún evento de incumplimiento o insolvencia de la Compañía o de la contraparte.

28.6 Efectivo y equivalente de efectivo -

En el estado separado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo en caja y en cuentas corrientes con vencimientos originales menores a tres meses.

La Compañía utiliza el método indirecto para informar sus actividades de operación en el estado separado de flujo de efectivo.

La Compañía ha optado por presentar los intereses pagados por financiamientos como flujos de efectivo aplicado en las actividades de operación.

28.7 Cuentas por cobrar comerciales -

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 siguiendo los lineamientos de la Nota 28.4.

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 separado de situación financiera.

En la fecha efectiva en que se cumplen los criterios por el reconocimiento del ingreso por venta de lotes se realiza el cargo a la cuenta anticipos recibidos de clientes por el total de los anticipos recibidos a esa fecha y con cargo a letras por cobrar por el saldo pendiente de cobro de las letras aceptadas por los clientes (neto de intereses por devengar). En este momento se elimina el saldo de las letras reconocido aún en cuentas de orden. Mientras las letras aceptadas por clientes se muestren en cuentas de orden no representan financieramente derechos exigibles de cobro.

28.8 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.

28.9 Inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos -

a) Subsidiarias -

Las subsidiarias son las entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las que la Compañía posee control. La Compañía controla una entidad cuando está expuesta 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.

La Compañía tiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras generalmente por ser propietario de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto. La Compañía también evalúa la existencia de control en los casos en los que sin poseer más de 50% de los derechos a voto, sí puede gobernar las políticas financieras y operativas por virtud de un control de facto.

Las inversiones en subsidiarias se muestran en estos estados financieros al costo. Los dividendos en efectivo recibidos de subsidiarias se acreditan a resultados en el momento en que se aprueba su distribución.

Los dividendos recibidos en acciones de subsidiarias no se reconocen en los estados financieros separados. A la fecha de cierre la Gerencia determina si existe evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones. De ser el caso, se determina la pérdida por deterioro, que corresponde a la diferencia entre el valor recuperable de la inversión y su valor en libros, que se reconoce en resultados.

b) **Negocios conjuntos -**

Las inversiones en negocios conjuntos son clasificadas como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos dependiendo de los derechos contractuales y obligaciones de cada inversionista. La Compañía ha evaluado la naturaleza de sus negocios conjuntos y ha determinado que tiene un negocio conjunto. En los estados financieros separados de la Compañía, el negocio conjunto se registra al costo.

La Compañía reconoce como ingreso los dividendos procedentes de su negocio conjunto en resultados cuando surja el derecho a recibirlo.

28.10 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 la Compañía 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 a la Compañía y el costo de la partida se pueda medir de manera confiable. Todos los costos de mantenimiento y de reparación se reconocen en resultados conforme se incurren. Cuando un componente de propiedades de inversión se sustituye, el valor en libros de la partida reemplazada se da de baja.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando la Compañía dispone de ellas. Cuando la Compañía dispone de un inmueble a valor razonable en una transacción de carácter comercial, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción y el ajuste se reconoce en 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 de la Compañía, se reclasifican a la cuenta de propiedades y equipos. 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 de la Compañía 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 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 27.2.

28.11 Propiedades y equipos -

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 equipos 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 de propiedades y equipo 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 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 separado de resultados.

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

28.12 Activos intangibles -

a) Concesiones -

La concesión otorgada a la Concesionaria (Nota 11) 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 la Compañía se reconocen como activos intangibles cuando cumplen con los siguientes criterios:

- Técnicamente es posible completar el software de modo que podrá ser usado;
- La gerencia tiene la intención de terminar 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 periodos subsiguientes.

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

28.13 Deterioro de activos no financieros -

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

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

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

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

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 separado de resultados en las categorías de gastos a las que corresponde la función del activo deteriorado.

De otro lado, la Compañía evalúa a cada fecha de cierre si existen indicios que indiquen que las pérdidas por deterioro reconocidas previamente se han revertido parcial o totalmente.

Si se observan tales indicios de la Compañía 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 separado de resultados.

28.14 Cuentas por pagar comerciales -

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

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

28.15 Obligaciones financieras -

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado separado de resultados integrales durante el período de los pasivos financieros usando el método de interés efectivo.

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

28.16 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 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 (Ver Nota 12 y 23).

28.17 Arrendamientos -

a) Arrendamientos en los que la Compañía es arrendataria -

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y una obligación por arrendamiento, desde la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por parte de la Compañía.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se miden inicialmente en función de valores presentes. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos que, independiente de su forma, se consideren pagos fijos "en sustancia"), menos cualquier saldo por cobrar por incentivos recibidos para iniciar el arrendamiento;
- Pagos de arrendamiento variables que estén basados en un índice o en una tasa, los cuales se miden, inicialmente, utilizando el índice o la tasa vigente a la fecha de inicio del arrendamiento;
- Los importes de cualquier garantía de valor residual, que la Compañía se haya obligado a pagar;
- El precio de ejercer opciones de compra, si la Compañía considera que es razonablemente seguro que las ejercerá; y
- Pagos de indemnizaciones por rescindir el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento ha considerado el supuesto que la Compañía ejercerá esta opción.

Si fuera razonablemente seguro extender el plazo de un arrendamiento, los pagos de arrendamiento del plazo extendido también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos de arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si esa tasa no puede ser determinada de forma simple, se utiliza la tasa incremental de endeudamiento del arrendatario, que representa la tasa que se cargaría al arrendatario para captar los fondos necesarios para adquirir un activo de valor similar al activo subyacente al derecho de uso, en un contexto económico similar y bajo términos similares, en lo referido al plazo, garantías y condiciones.

Para determinar la tasa de endeudamiento incremental, la Compañía toma en cuenta los siguientes criterios:

- En la medida que sea posible, utiliza, como punto de referencia, las tasas de financiamientos recientemente obtenidos y las ajusta para reflejar los cambios en las condiciones desde la fecha que obtuvo tales financiamientos.
- En caso no cuente con financiamientos recientes, aplica un enfoque de acumulación que parte de una tasa libre de riesgo, la que ajusta por el riesgo de crédito la Compañía, y
- Aplica ajustes específicos a la tasa calculada que refleje las condiciones específicas del arrendamiento; por ejemplo, lo referido al plazo, país, moneda y tipo de garantías.

La Compañía está expuesto a los posibles incrementos futuros que afecten los pagos de arrendamiento variables basados en un índice o tasa, los que no se incluyen en el pasivo de arrendamiento sino hasta que entren en vigencia. Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigencia, la obligación por arrendamiento se remide y cualquier impacto de la remediación se ajusta contra el activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se distribuyen entre la porción que reduce el capital y la porción que corresponde al costo financiero. El costo financiero se reconoce en resultados durante el plazo de arrendamiento, en un importe que refleje una tasa de interés periódica y constante aplicada sobre el saldo del pasivo a la fecha de cierre.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, el cual incluye:

- El valor de la medición inicial de la obligación por arrendamiento;
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio del arrendamiento, menos cualquier incentivo de arrendamiento que se haya recibido;
- Los costos directos iniciales, y
- Los costos de restauración o rehabilitación a los que la Compañía esté obligado incurrir.

Los activos por derecho de uso se deprecian, generalmente, en línea recta en el plazo más corto entre la vida útil del activo arrendado y el plazo del arrendamiento. Si la Compañía considera que es razonablemente seguro ejercer su opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia en el plazo de vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados con arrendamientos de corto plazo de equipos y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor, se reconocen en resultados en línea recta. Los arrendamientos de corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos informáticos y pequeños artículos de mobiliario de oficina.

Pagos de arrendamiento variables

Algunos arrendamientos de propiedades contienen términos de pago variables, que se determinan en función de las ventas de los establecimientos comerciales. En estos establecimientos, hasta el 100% de los pagos de arrendamiento se basan en términos de pago variables, con porcentajes sobre las ventas que fluctúan entre 5% y 20%. La modalidad de pagos variables se utiliza por diversas razones, tales como la reducción de la base de costos fijos para los establecimientos recién inaugurados. Los pagos de arrendamiento variables que se calculan en función de las ventas se reconocen en resultados en el período en que se da la condición que genera esos pagos.

Opciones de extensión y terminación

Ciertos contratos de arrendamiento de propiedades y equipos la Compañía contienen opciones tanto de extensión como de terminación anticipada, con la finalidad de obtener una mayor flexibilidad operativa, en términos de gestión de los activos utilizados en las operaciones. En la mayoría de los casos, las opciones de extensión y terminación anticipada son derechos que los contratos atribuyen solo a la Compañía y no a los arrendadores.

Al determinar el plazo de los arrendamientos, la Gerencia toma en cuenta todos los hechos y circunstancias alrededor de la transacción que le permita concluir sobre si existen suficientes incentivos económicos que lleven a la Compañía a ejercer una opción de extensión o a no ejercer una opción de terminación anticipada. Si se considera razonablemente seguro que se ejercerá alguna opción de extensión, el plazo del arrendamiento incluye el plazo adicional que concede la extensión. Por el contrario, si se considera razonablemente seguro que se ejercerá alguna opción de terminación anticipada, el plazo del arrendamiento solo considera un período reducido hasta la fecha esperada de terminación.

b) Arrendamientos en los que la Compañía es arrendador -

Los inmuebles arrendados bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen en el rubro Propiedades de inversión en el estado separado de situación financiera. La Compañía efectúa pagos por servicios relacionados con la negociación de los contratos de alquiler con los arrendatarios de la Compañía. Estos pagos se capitalizan junto con el valor de la propiedad de inversión 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. Como resultado de la adopción de la NIIF 16, la Compañía no ha requerido efectuar ajuste alguno en la forma de contabilizar sus arrendamientos operativos, en los casos en que participa como arrendador.

28.18 Provisiones -

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

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

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

28.19 Capital emitido -

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

28.20 Reconocimiento de ingresos -

El ingreso es reconocido en la medida en que se satisfaga una obligación de desempeño mediante la transferencia de los bienes y servicios comprometidos al cliente. Un activo se transfiere cuando el cliente obtiene el control de ese activo.

El ingreso se reconocerá en función al precio de la transacción que se asigna a esa obligación de desempeño, a la cual la Compañía espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con el cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.

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) Reconocimiento de ingresos contrato con clientes -

- i) Obligación de desempeño: La Compañía tiene una sola obligación de desempeño por la venta de lotes urbanos y macrolotes, que se ejecutan a la venta de los bienes.
- ii) El reconocimiento de ingresos por la venta de lotes urbanos y macrolotes, se reconocen en un punto en el tiempo, cuando el control del bien es transferido al cliente, lo cual sucede generalmente a la entrega de los lotes y macrolotes.

- iii) Se transfiere al comprador la totalidad del control de la propiedad de los inmuebles (cuando se formaliza la entrega física del bien).
- iv) Probabilidad de cobro a los clientes: La metodología que permita sustentar estadísticamente con base a experiencias históricas de resoluciones, el momento en el tiempo donde el cobro es más probable que no, y con ello reconocer los ingresos a partir de ese momento. Esta evaluación se realiza de acuerdo con un análisis de portafolios de créditos el cual consiste: determinar el momento (mes cuota) en que han realizado el 50+1% de las resoluciones de ventas unilaterales por incobrabilidad, dicho mes se le conoce como "factor cuota" (tercera cuota no cobrada) por plaza de ventas. Para reconocer el ingreso; este factor cuota representa el momento a partir del cual se entiende reducido la probabilidad del riesgo de rescisión de contratos de ventas de inmuebles, es decir, la Compañía reconoce el ingreso por ventas de inmuebles, cuando el cliente haya pagado la cuota tres del cronograma de pagos. En los casos en que los clientes han pagado el 20% o más del valor de venta como inicial, no aplicará la metodología del factor cuota.
- v) La Compañía no conserva para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos; sin perjuicio, de lo anterior, luego de la entrega física de los bienes la Compañía asume la responsabilidad, por lo que es reembolsado por sus clientes, de completar los trámites administrativos hasta el saneamiento de su título de propiedad.

b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -

La Compañía conserva la titularidad de los bienes inmuebles vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos que el cliente incumpliera con el pago de tres cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, la Compañía 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 costo.

c) Arrendamientos -

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

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

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

Estacionamientos -

La Compañía opera playas de estacionamiento propias y administra playas de estacionamiento de terceros. Los ingresos por estacionamientos se reconocen en un punto en el tiempo, cuando se prestan los servicios directamente a los clientes o cuando se presta el servicio al propietario de la playa de estacionamiento. Cuando la Compañía 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 en un punto en el tiempo, 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.

28.21 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.

Por otra parte, la construcción encargada a terceros comprende principalmente todos los materiales de construcción, servicios de maquinarias y mano de obra, necesarios para la construcción de los proyectos inmobiliarios. Y se reconocen en el momento en que se incurren y su medición es al costo según la valorización de la obra.

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.

La construcción encargada a terceros comprende principalmente todos los materiales de construcción, servicios de maquinarias y mano de obra, necesarios para la construcción de los bienes a ser vendidos y se reconocen conforme se devengan.

28.22 Distribución de dividendos -

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

28.23 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 a la Compañía.

28.24 Información por unidades de negocio -

Las unidades de negocio operativos se reportan de manera consistente con los reportes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas de la Compañía.

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

28.25 Reclasificaciones -

Para fines comparativos con la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, se han incorporado las siguientes reclasificaciones al estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018:

- Reclasificación de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar por S/37,517,000 y S/4,578,000, respectivamente, a la cuenta por cobrar relacionadas por S/42,095,000.
- Reclasificación de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por S/29,653,000 y S/14,548,000, respectivamente a las cuentas por pagar relacionadas por S/44,202,000.
- Reclasificación del efectivo y equivalente de efectivo a otras cuentas por cobrar por S/9,360,000 y S/9,887,000, respectivamente.
- Reclasificación de otras cuentas por cobrar por S/ a obligaciones financieras por S/ 1,586,000 y S/1,980,000, respectivamente.

29 CAMBIOS EN POLITICAS CONTABLES

Como se indica en la nota 28.2, la Compañía adoptó la "NIIF 16 - Arrendamientos" de forma retrospectiva, según lo permitido por las disposiciones específicas de transición de la norma. Como resultado de los cambios en las políticas contables de la Compañía, los estados financieros separados de años anteriores han sido reformulados. Por lo tanto, las reclasificaciones y los ajustes derivados de las nuevas reglas de arrendamiento se reconocen en el estado de situación financiera al 1 de enero de 2018. Las nuevas políticas contables se revelan en la nota 28.17.

Al adoptar la NIIF 16, la Compañía reconoció pasivos por arrendamiento en relación con los arrendamientos que habían sido previamente clasificados como "arrendamientos operativos" bajo los principios de la NIC 17, Arrendamientos. Estos pasivos se midieron al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa incremental de financiamiento desde la fecha de cada contrato. La tasa de incremental de financiamiento promedio ponderada del arrendatario aplicada a los pasivos por arrendamiento fue de 7,25%, 6,85%, y 6,00% para los segmentos inmobiliario, central y hoteles, respectivamente.

Para arrendamientos previamente clasificados como financieros, la entidad reconoció el importe en libros del activo por arrendamiento y las obligaciones por arrendamientos inmediatamente antes de la transición al valor en libros del activo por derecho de uso y las obligaciones arrendamientos en la fecha de aplicación inicial. Los principios de medición de la NIIF 16 se aplican solo después de esa fecha.

Recursos prácticos aplicados -

Al aplicar la NIIF 16 por primera vez, la Compañía ha utilizado los siguientes recursos prácticos permitidos por la norma:

- el uso de una única tasa de descuento en una cartera de arrendamientos con características razonablemente similares;
- confiar en evaluaciones anteriores sobre si los arrendamientos son onerosos como alternativa a una revisión de deterioro: no había contratos onerosos al 1 de enero de 2018
- el registro de los arrendamientos operativos con un plazo de arrendamiento restante de menos de 12 meses al 1 de enero de 2018 como arrendamientos a corto plazo;
- la exclusión de los costos directos iniciales para la medición del activo por derecho de uso en la fecha de aplicación inicial, y
- el uso del razonamiento en retrospectiva para determinar el plazo del arrendamiento cuando el contrato contiene opciones para extender o terminar el contrato de arrendamiento.

La Compañía también ha optado por no reevaluar si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento en la fecha de aplicación inicial. Para los contratos celebrados antes de la fecha de transición, la Compañía se basó en su evaluación realizada aplicando la NIC 17 Arrendamientos y CINIIF 4 "Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento".

Ajustes reconocidos en el estado de situación financiera al 1 de enero de 2018 -

El cambio en la política contable afectó los siguientes elementos del estado de situación financiera al 1 de enero de 2018:

- activos por derecho de uso: aumento de S/64,543,000.
- activos por impuestos diferidos: aumento de S/5,259,000.
- obligaciones por arrendamientos: aumento de S/83,400,000.
- El impacto neto en resultados acumulados al 1 de enero de 2018, fue una disminución de S/13,598,000.

Contabilidad del arrendador -

La Compañía no tuvo que realizar ajustes sobre la contabilidad de los activos mantenidos como arrendadores bajo arrendamientos operativos como resultado de la adopción de la NIIF 16.

Los cuadros presentados a continuación muestran los ajustes reconocidos en cada partida de los estados financieros separados. No se presentan las partidas que no han sido afectadas por la aplicación de las nuevas normas. Los cuales se adjunta a continuación.

Estado Separado de Situación Financiera al 1 de enero de 2018

	Saldos 31 de diciembre 2017	Efecto NIIF 16	Saldos reformulados NIIF16
	S/000	S/000	S/000
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	51,528	-	51,528
Cuentas por cobrar comerciales	135,934	-	135,934
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	60,248	-	60,248
Otras cuentas por cobrar	19,923	-	19,923
Inventarios	573,032	-	573,032
Otros activos no financieros	1,835	-	1,835
Total activo corriente	842,500	-	842,500
Activo no corriente:			
Cuentas por cobrar comerciales	338,651	-	338,651
Otras cuentas por cobrar	7,907	-	7,907
Inversiones en subsidiarias, acuerdo conjunto y asociada	58,122	-	58,122
Propiedades y equipos	151,558	64,543	216,101
Propiedades de inversión	178,908	-	178,908
Activos intangibles	36,665	-	36,665
Total activo no corriente	771,811	64,543	836,354
Total activo	1,614,311	64,543	1,678,854
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	154,644	-	154,644
Obligaciones por arrendamientos	-	17,547	17,547
Factoring con proveedores	23,848	-	23,848
Cuentas por pagar comerciales	266,856	-	266,856
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14,036	-	14,036
Otras cuentas por pagar	103,855	-	103,855
Provisiones	1,699	-	1,699
Total pasivo corriente	564,938	17,547	582,485
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	465,949	-	465,949
Obligaciones por arrendamientos		65,853	65,853
Cuentas por pagar comerciales	76,485	-	76,485
Impuesto a la renta diferido pasivo	34,037	(5,259)	28,777
Total pasivo no corriente	576,471	63,594	637,064
Total pasivo	1,141,409	78,141	1,219,549
Patrimonio			
Capital	171,254	-	171,254
Reserva legal	34,251	-	34,251
Resultados acumulados	267,398	(13,598)	253,800
Total patrimonio neto	472,903	(13,598)	459,305
Total pasivo y patrimonio neto	1,614,311	64,543	1,678,854

Estado Separado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018

	Saldos 31 de diciembre 2018	Efecto NIIF 16	Saldos reformulados NIIF16
	S/000	S/000	S/000
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	49,047	-	49,047
Cuentas por cobrar comerciales	144,580	-	144,580
Cuentas por cobrar relacionadas	42,095	-	42,095
Otras cuentas por cobrar	8,419	-	8,418
Inventarios	480,914	-	480,914
Otros activos no financieros	2,113	-	2,113
Total activo corriente	727,168	-	727,168
Activo no corriente:			
Cuentas por cobrar comerciales	437,505	-	437,505
Otras cuentas por cobrar	12,623	-	12,623
Inversiones en subsidiarias, acuerdo conjunto y asociada	99,966	-	99,966
Propiedades y equipos	120,645	30,023	150,668
Propiedades de inversión	173,190	-	173,190
Activos intangibles	18,716	-	18,716
Total activo no corriente	862,645	30,023	892,668
Total activo	1,589,813	30,023	1,619,836
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	142,007	-	142,007
Obligaciones por arrendamientos	-	6,670	6,671
Factoring con proveedores	34,648	-	34,648
Cuentas por pagar comerciales	198,104	-	198,104
Cuentas pagar por relacionadas	44,203	-	44,203
Otras cuentas por pagar	90,411	-	90,411
Provisiones	975	-	975
Total pasivo corriente	510,349	6,670	517,019
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	454,659	-	454,659
Obligaciones por arrendamientos	-	39,855	39,855
Cuentas por pagar comerciales	55,566	-	55,566
Impuesto a la renta diferido pasivo	34,310	(5,604)	28,706
Total pasivo no corriente	544,536	34,251	578,786
Total pasivo	1,054,884	40,921	1,095,805
Patrimonio			
Capital	253,754	-	253,754
Reserva legal	34,964	-	34,964
Resultados acumulados	246,212	(10,899)	235,313
Total patrimonio neto	534,930	(10,898)	524,031
Total pasivo y patrimonio neto	1,589,813	30,023	1,619,836

Estado separado de resultados por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018

	Saldos 31 de diciembre 2018 S/000	Efecto NIIF 16 S/000	Saldos reformulados NIIF16 S/000
Ventas netas			
Ingresos por ventas de inmuebles	525,403	-	525,403
Ingresos por servicios prestados	143,389	-	143,389
Ingresos por financiamiento de ventas de inmuebles	<u>97,513</u>	<u>-</u>	<u>97,513</u>
Total ventas	766,305	-	766,305
Costo de venta de inmuebles	(389,329)		(389,329)
Costo de venta por servicios prestados	(<u>110,424</u>)	<u>4,523</u>	(<u>105,901</u>)
Utilidad bruta	266,552	4,523	271,075
Gasto de ventas	(61,469)	249	(61,220)
Gastos de administración	(79,753)	86	(79,667)
Otros ingresos	12,503	974	13,477
Otros gastos	(14,329)	-	(14,329)
Deterioro de inversiones en subsidiaria	(3,819)	-	(3,819)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	<u>586</u>	<u>-</u>	<u>586</u>
Utilidad operativa	120,271	5,832	126,103
Gastos financieros	(5,369)	(4,842)	(10,211)
Diferencia en cambio, neta	(<u>6,100</u>)	(<u>2,164</u>)	(<u>8,264</u>)
Utilidad antes de impuesto a la renta	108,802	(1,174)	107,628
Gastos por impuesto a la renta	(<u>34,112</u>)	<u>342</u>	(<u>33,766</u>)
Utilidad de año	<u>74,690</u>	<u>(828)</u>	<u>73,862</u>

30 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

No existen eventos posteriores significativos entre la fecha del estado financiero separado 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.