

LOS PORTALES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

LOS PORTALES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

CONTENIDO	Página
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 - 61

S/ = Nuevo sol
US\$ = Dólar estadounidense

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2020 S/000	2019 S/000
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	113,160	60,361
Cuentas por cobrar comerciales	4	146,225	146,712
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	12,843	15,186
Otras cuentas por cobrar	6	8,963	11,983
Inventarios	7	353,394	473,645
Otros activos		538	1,828
Total activo corriente		<u>635,123</u>	<u>709,715</u>
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales	4	483,899	462,818
Otras cuentas por cobrar	6	4,322	10,192
Inversiones en subsidiarias y negocio conjunto	8	161,791	108,781
Propiedades y equipos	9	37,573	144,592
Propiedades de inversión	10	324,776	198,481
Activos intangibles	11	12,480	16,864
Total activo no corriente		<u>1,024,841</u>	<u>941,728</u>
Total activo		<u>1,659,964</u>	<u>1,651,443</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2020 S/000	2019 S/000
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	12	98,713	158,988
Obligaciones por arrendamientos	9	662	4,130
Factoring con proveedores	13	27,732	30,259
Cuentas por pagar comerciales	14	180,087	215,400
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5	34,852	25,165
Otras cuentas por pagar	15	97,170	55,870
Provisiones		916	918
Total pasivo corriente		<u>440,132</u>	<u>490,730</u>
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	12	510,569	435,140
Obligaciones por arrendamientos	9	973	38,805
Cuentas por pagar comerciales	14	88,553	85,262
Impuesto a la renta diferido pasivo	16	29,822	28,536
Total pasivo no corriente		<u>629,917</u>	<u>587,743</u>
Total pasivo		<u>1,070,049</u>	<u>1,078,473</u>
Patrimonio			
Capital emitido	17	253,754	253,754
Excedente de revaluación		5,594	0
Reserva legal		49,315	42,433
Resultados acumulados		281,252	276,783
Total patrimonio		<u>589,915</u>	<u>572,970</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>1,659,964</u>	<u>1,651,443</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 60 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2020	2019
		S/000	S/000
Ingresos por ventas de inmuebles		306,644	463,768
Ingresos por servicios prestados		17,473	54,777
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		80,265	97,488
Total ingresos	2	<u>404,382</u>	<u>616,033</u>
Costo de venta de inmuebles		(214,955)	(355,174)
Costos por servicios prestados		(18,796)	(35,373)
Total costo de venta	18	<u>(233,751)</u>	<u>(390,547)</u>
Utilidad bruta		170,631	225,486
Gastos de venta	19	(41,839)	(59,089)
Gastos de administración	20	(59,494)	(69,142)
Ingresos por dividendos en subsidiarias	8 a)	-	5,918
Otros ingresos	22	27,928	21,724
Otros gastos	22	(15,925)	(9,748)
Deterioro de inversión en subsidiaria	8	-	-
Cambios al valor razonable de propiedades de inversión	10	776	(3,694)
Utilidad de operación		<u>82,077</u>	<u>111,455</u>
Gastos financieros	23	(38,209)	(16,770)
Diferencia en cambio, neta	25.1 a)	(11,351)	2,367
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>32,517</u>	<u>97,052</u>
Impuesto a la renta	16	(10,366)	(28,243)
Utilidad del año		22,151	68,809
Otros resultados integrales		-	-
Total del resultado integral del año		<u>22,151</u>	<u>68,809</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 60 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 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	<u>Capital</u> S/000	<u>Excedente</u> <u>revaluación</u> S/000	<u>Reserva</u> <u>legal</u> S/000	<u>Resultados</u> <u>acumulados</u> S/000	<u>Total</u> S/000
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>-</u>	<u>42,433</u>	<u>276,783</u>	<u>572,970</u>
Saldos al 1 de enero de 2020	253,754	-	42,433	276,783	572,970
Utilidad del año	-		-	22,151	22,151
Transferencia a reserva legal	-		6,882	(6,882)	-
Dividendos declarados	-		-	(10,845)	(10,845)
Otros	-	5,594	-	45	5,639
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>253,754</u>	<u>5,594</u>	<u>49,315</u>	<u>281,252</u>	<u>589,915</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 60 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	
		2020	2019
		S/000	S/000
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACION			
Utilidad del año		22,151	68,809
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	9	17,713	18,313
Amortización	11	3,253	3,211
Impuesto a la renta diferido	16	1,287	(171)
Pérdida (ganancia) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10	(796)	3,694
Diferencia en cambio		38,769	(10,379)
Resultado en venta de propiedades y equipo	22	152	398
Resultado en venta de cartera de cuentas por cobrar	4	(5,484)	(2,517)
Deterioro de cuentas por cobrar		345	1,631
Deterioro de inversión en subsidiaria	8	-	-
Provisión por deterioro de inmuebles terminados	7	1,172	4,869
Intereses devengados	12	54,469	52,510
Otros		339	124
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar		(88,314)	(102,206)
Inventarios		128,211	107,360
Otros activos		(9,994)	285
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, otras cuentas por pagar y provisiones		21,766	19,537
Intereses pagados	12	(51,413)	(47,134)
Intereses cobrados		72,475	89,991
Impuesto a la renta pagado		(17,131)	(31,745)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>188,970</u>	<u>176,580</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION			
Aportes de capital en subsidiarias y asociadas	6	(5,110)	-
Cobro de dividendos	8	-	5,918
Compra de activos intangibles	11	(1,374)	(1,359)
Compra de propiedades y equipo	9	(3,489)	(10,306)
Compra de propiedades de inversión	10	(83,792)	(131,461)
Venta de activos intangibles		1,270	48
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión		<u>(92,495)</u>	<u>(137,160)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de obligaciones financieras	12	450,522	316,535
Pago de obligaciones financieras	12	(474,891)	(313,249)
Pagos de obligaciones por arrendamientos		(5,867)	(7,190)
Obtención de factoring con proveedores		22,898	77,344
Pago de factoring con proveedores		(25,493)	(81,716)
Pago de dividendos	17	(10,845)	(19,830)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento		<u>(43,676)</u>	<u>(28,106)</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalente de efectivo		52,799	11,314
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		<u>60,361</u>	<u>49,047</u>
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	<u>113,160</u>	<u>60,361</u>
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:			
Compra de propiedades y equipos a través de contratos de arrendamiento financiero	9	-	559
Ingreso de arrendamientos con derecho de uso	9	3,651	1,770
Transferencias de inventarios a propiedades de inversión	10	-	3,340
Transferencias de propiedades de inversión a inventarios	10	(13,613)	(108,300)
Subsidiaria constituida con aporte no monetarios	8	52,716	-
Revaluación de activos	10	5,594	-
Capitalización de cuentas por cobrar	8	11,795	8,815
Pasivo por arrendamiento financiero	12	54	658
Obligaciones por arrendamiento		(37,886)	1,726

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 60 forman parte de los estados financieros separados

LOS PORTALES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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 2020 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 15 de febrero de 2021. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2019 fueron emitidos con autorización de la Gerencia el 10 de marzo de 2020, aprobados por el Directorio el 25 de marzo de 2020, los mismos que fueron aprobados por Junta Obligatoria Anual de accionistas el 15 de julio del 2020. Los estados financieros separados se preparan de acuerdo con las bases descritas en la Nota 28.

A fines de 2019, surgieron noticias en China sobre el COVID-19 (Coronavirus). La situación al final del año era que un número limitado de casos de un virus desconocido habían sido reportados a la Organización Mundial de la Salud. En los primeros meses de 2020, el virus se propagó a nivel mundial. Los resultados de la Compañía fueron afectados por la situación originada por el estado de emergencia nacional y aislamiento social obligatorio decretado por el Gobierno como medida de prevención ante la pandemia del COVID-19. Dentro de las medidas tomadas por la compañía podemos mencionar las siguientes:

:

Para preservar la liquidez que permita enfrentar la situación originada por el Covid-19, La compañía aseguró sus líneas de crédito con los bancos locales y desembolsó una operación muy importante con la Corporación Interamericana de Inversiones (BID Invest), tomó distintas medidas para optimizar los costos, las inversiones y el capital de trabajo. Asimismo, se viene trabajando el refinanciamiento de la deuda de corto plazo y evaluando las alternativas para la reestructuración de la deuda total de la compañía.

Se obtuvo el subsidio otorgado por el gobierno según Decreto de Urgencia N° 033-2020 en el cual el empleador del sector privado recibe, de manera excepcional, un subsidio de hasta 35% por cada trabajador que genere rentas de quinta categoría y cuya remuneración bruta mensual corresponda hasta S/1,500.

En el negocio inmobiliaria se ha generado un nuevo canal de ventas remota y cobranzas de letras por la web de Los Portales, lo cual ha permitido que la empresa siga generando ingresos y con ello se ha mitigado el impacto de la pandemia.

Así como también renegociaciones con los principales acreedores a fin de poder mantener operativas los diferentes segmentos de negocios.

a) Reorganización Simple -

En Junta General de Accionistas de fecha 23 de noviembre de 2020, se aprobó el proceso de reorganización simple por el que Los Portales, aporta un bloque patrimonial por S/36,104,000 constituido por diversos activos y pasivos vinculados a la "Unidad de Negocio de Hoteles" a una subsidiaria constituida especialmente para ser la receptora de ese negocio, denominada LP Hoteles S.A. Este aporte se efectuó el 1 de diciembre de 2020 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.

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):

Bloqueo Patrimonial	2020
Activos	S/000
Activos corriente	
Efectivo y equivalente de efectivo	19,976
Cuentas por cobrar comerciales	634
Otras cuentas por cobrar	585
Existencias	2,498
Gastos pagados por anticipado	34
Total activos corriente	<u>23,727</u>
Activos no corriente	
Inmuebles, maquinaria y equipo	50,210
Activos intangibles	2,505
Impuesto a la renta diferido	4,592
Total activo no corriente	<u>57,307</u>
Total activo	a) <u><u>81,034</u></u>
Pasivo	
Cuentas por pagar comerciales	2,222
Otras cuentas por pagar	932
Anticipos recibidos de clientes	659
Deuda por arrendamientos	41,117
Total pasivo	b) <u><u>44,930</u></u>
Bloque patrimonial	(a) - (b) <u><u>36,104</u></u>

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.

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 30 de noviembre de 2020, la Compañía administraba 5 hoteles con un total de 288 habitaciones (5 hoteles y 288 habitaciones en 2019). 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.

Con fecha 1 de diciembre de 2020 se transfirió el bloque patrimonial a la subsidiaria LP Hoteles S.A. (Nota 1).

c) Unidad de Rentas -

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

La información de estas unidades de negocio, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020				
Ingresos por ventas y servicios	306,644	15,902	1,571	324,117
Ingresos financieros	80,265	-	-	80,265
Costo de venta y de servicios	(214,955)	(17,581)	(1,215)	(233,751)
Utilidad bruta	<u>171,954</u>	<u>(1,679)</u>	<u>356</u>	<u>170,631</u>
Gastos de ventas	(40,162)	(1,677)	-	(41,839)
Gastos de administración	(53,093)	(6,371)	(30)	(59,494)
Otros ingresos/egresos	12,400	(490)	869	12,779
Utilidad de operación	<u>91,099</u>	<u>(10,217)</u>	<u>1,195</u>	<u>82,077</u>
Ingresos financieros	1,298	424	-	1,722
Gastos financieros	(35,709)	(3,967)	(256)	(39,932)
Diferencia en cambio	(7,146)	(4,174)	(30)	(11,350)
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>49,542</u>	<u>(17,934)</u>	<u>909</u>	<u>32,517</u>
Al 31 de diciembre de 2020				
Activos corrientes	625,214	-	4,169	629,383
Activos no corrientes	873,705	-	75,085	948,790
Total activos	<u>1,498,919</u>	<u>-</u>	<u>79,254</u>	<u>1,578,173</u>
Obligaciones financieras corrientes	94,017	-	4,182	98,199
Otros pasivos corrientes	332,027	-	4,050	326,077
Obligaciones financieras no corrientes	482,382	-	28,187	510,569
Otros pasivos no corrientes	109,767	-	5,507	115,274
Total pasivos	<u>1,018,193</u>	<u>-</u>	<u>41,926</u>	<u>1,060,119</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	14,049	(478)	(629)	14,200
Utilidad de operación	<u>104,311</u>	<u>5,388</u>	<u>1,756</u>	<u>111,455</u>
Ingresos financieros	2,092	269	-	2,361
Gastos financieros	(14,017)	(4,231)	(883)	(19,131)
Diferencia en cambio	1,308	991	68	2,366
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>93,693</u>	<u>2,417</u>	<u>941</u>	<u>97,051</u>

	<u>Inmobiliario</u> S/000	<u>Hoteles</u> S/000	<u>Rentas</u> S/000	<u>Total</u> S/000
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><u>1,397,107</u></u>	<u><u>117,604</u></u>	<u><u>38,730</u></u>	<u><u>1,553,441</u></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><u>970,188</u></u>	<u><u>82,711</u></u>	<u><u>1,795</u></u>	<u><u>1,054,694</u></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>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Total activos por segmentos	1,578,173	1,553,441
Existencias no asignadas	77	7
Propiedad y equipo no asignados	5,695	7,725
Activos intangibles no asignados	6,045	6,790
Activos por derechos de uso	-	709
Inversión en subsidiaria	64,312	64,312
Otros activos	300	2,655
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,114	6,034
Otras cuentas por cobrar	871	951
Cuentas por cobrar comerciales	2,109	3,153
Efectivo y equivalente de efectivo	<u>1,268</u>	<u>5,668</u>
Total activos	<u><u>1,659,964</u></u>	<u><u>1,651,445</u></u>

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Total pasivos por segmentos	1,060,119	1,054,694
Cuentas por pagar comerciales	2,438	3,240
Otras cuentas por pagar	3,417	3,729
Cuentas por pagar relacionadas	3,561	14,695
Pasivos por arrendamiento	-	840
Obligaciones financieras	<u>514</u>	<u>1,275</u>
Total pasivos	<u><u>1,070,049</u></u>	<u><u>1,078,473</u></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>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Caja y fondos fijos	637	612
Depósitos a plazo	31	6,184
Cuentas corrientes	<u>112,492</u>	<u>53,565</u>
	<u><u>113,160</u></u>	<u><u>60,361</u></u>

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2020, incluye un saldo de S/14,296,000 (S/17,525,000, al 31 de diciembre de 2019) 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.

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>2020</u>			<u>2019</u>		
	<u>Corriente</u> <u>S/000</u>	<u>No corriente</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>	<u>Corriente</u> <u>S/000</u>	<u>No corriente</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Por ventas de inmuebles	143,545	483,899	627,444	140,831	462,818	603,649
Por rentas y servicios prestados	2,692	-	2,692	6,073	-	6,073
Provisión por deterioro	(12)	-	(12)	(192)	-	(192)
	<u><u>146,225</u></u>	<u><u>483,899</u></u>	<u><u>630,124</u></u>	<u><u>146,712</u></u>	<u><u>462,818</u></u>	<u><u>609,530</u></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 6 de marzo de 2020, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por un valor nominal de US\$9,180,000, 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/5,484,000 (Nota 22), que se incluye como otros ingresos en el estado de resultado integrales.

Con fecha 25 de marzo de 2019, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por un valor nominal 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.

En el segundo trimestre del 2020 por efectos de la pandemia del Covid 19 la compañía ha realizado

entre los meses de abril y agosto, reprogramaciones del 45 % de la cartera de clientes de habilitación urbana, de una y hasta tres letras hacia el final del cronograma sin ningún tipo de intereses o recargos adicionales, desde el segundo semestre del año también se está implementando, un plan de refinanciamiento previo análisis de los clientes, con la finalidad de reducir el valor de la cuota de los próximos seis meses.

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Saldo inicial	192	30
Adiciones	58	192
Recuperos/castigos	(238)	(30)
Saldo final	<u>12</u>	<u>192</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>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Cuentas por cobrar comerciales -		
Subsidiarias -		
Los Portales Estacionamiento Operadora S.A.	621	6,824
Los Portales Estacionamientos S:A:	18	-
Los Portales Construye S.A.C.	196	2,577
LP Hoteles S.A.	3,487	-
Otras inversiones -		
Concesión Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA	289	191
Otras -		
Compañía Minera Kolpa S.A.	10	30
GR Holding S.A.	6	-
Total	<u>4,627</u>	<u>9,622</u>
Cuentas por cobrar no comerciales -		
Otras -		
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	92	4,525
Los Portales Construye S.A.C.	8,124	1,029
LP Usa S.A.	-	10
Total	<u>8,216</u>	<u>5,564</u>
Total cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>12,843</u>	<u>15,186</u>

Cuentas por pagar comerciales -

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Subsidiarias -		
Los Portales Estacionamiento Operadora S.A.	3,529	14,589
Los Portales Estacionamiento S.A.	178	303
LP Hoteles S.A.	145	-
Negocio conjunto -		
Concesión Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	14	57
Otras -		
Santa Aurelia S.A.	3	5
Depósitos y Grúas S.A.	-	24
	<u>3,869</u>	<u>14,978</u>
Otras cuentas por pagar		
Subsidiarias -		
LP Usa.	13,864	8,960
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	6,261	624
Los Portales Construye S.A.C.	-	603
LP Hoteles S.A.	10,858	-
	<u>30,983</u>	<u>10,187</u>
Total cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>34,852</u>	<u>25,165</u>

Las siguientes transacciones se realizaron con accionistas y partes relacionadas:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Subsidiarias -		
Ingresos por servicios de gerenciamiento	4,081	6,318
Intereses ganados	-	-
Intereses pagados	13	13
Ingresos por alquileres	-	49
Otras -		
Ingresos de servicios de TI	39	39
Compensación de la Gerencia clave (*)	8,200	9,393

(*) 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.

b) 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 2020 y de 2019, 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 2020 y 2019, 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>2020</u>			<u>2019</u>		
	<u>Corriente</u> S/000	<u>No corriente</u> S/000	<u>Total</u> S/000	<u>Corriente</u> S/000	<u>No corriente</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Depósitos en reclamo (a)	3,080	-	3,080	3,649	-	3,649
Anticipos otorgados a proveedores	5,956	-	5,956	3,372	-	3,372
Tributos por cobrar	226	-	226	2,848	-	2,848
Ventas de asociadas	-	-	-	3,000	-	3,000
Reclamaciones a terceros	46	1,092	1,138	433	1,444	1,877
Depósitos en garantía (b)	-	3,230	3,230	-	8,748	8,748
Otros	-	-	-	121	-	121
	<u>9,308</u>	<u>4,322</u>	<u>13,630</u>	<u>13,423</u>	<u>10,192</u>	<u>23,615</u>
Estimación de deterioro	(<u>345</u>)	-	(<u>345</u>)	(<u>1,440</u>)	-	(<u>1,440</u>)
	<u>8,963</u>	<u>4,322</u>	<u>13,285</u>	<u>11,983</u>	<u>10,192</u>	<u>22,175</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.

- Los depósitos en reclamo corresponden a fondos que se encuentran en proceso de liberación con instituciones financieras.
- Al 31 de diciembre de 2020, los depósitos en garantía incluyen principalmente fondos en garantías por la emisión de bonos BID por S/2,975,000 (s/7,774,000 en 2019), los cuales serán liberados a su vencimiento con el pago total de las obligaciones, las mismas que vencen en el 2030.

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía registró una estimación de deterioro de la cuenta por cobrar a TFC, por S/345,00,000, el cual se encuentra registrada en el estado separado de resultados integrales en otros gastos (Nota 22).

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>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Proyectos inmobiliarios en desarrollo (a)	238,413	225,195
Inmuebles terminados (b)	116,393	250,368
Suministros	884	2,951
	<u>355,690</u>	<u>478,514</u>
Provisión por deterioro de inmuebles terminados	(<u>2,296</u>)	(<u>4,869</u>)
	<u>353,394</u>	<u>473,645</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>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial del año	225,195	255,205
Costos de habilitación y construcción	65,205	205,464
Capitalización de intereses (Nota 23)	18,451	44,984
Transferencias desde propiedades de inversión (Nota 10)	13,613	108,300
Transferencias a propiedades de inversión (Nota 10)	(-)	(3,192)
Inmuebles terminados	(84,051)	(385,566)
Saldo final del año	<u>238,413</u>	<u>225,195</u>

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

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Lima:		
Zona Sur	47,447	55,978
Zona Norte	3,815	6,706
	<u>51,262</u>	<u>62,684</u>
Otras ciudades del Perú:		
Zona Norte	121,630	96,524
Zona Sur	31,525	37,787
Zona Este	33,996	28,200
	<u>187,151</u>	<u>162,511</u>
	<u>238,413</u>	<u>225,195</u>

El saldo de proyectos en desarrollo al 31 de diciembre de 2020 incluye intereses capitalizados por S/35,224,000 (S/44,163,000 al 31 de diciembre de 2019), 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>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	44,163	40,478
Adiciones (Nota 23)	18,451	44,984
Transferencia a propiedades de inversión (Nota 10-d))	(-)	(989)
Otros ajustes	(236)	-
Transferencias a inmuebles terminados	(27,154)	(40,310)
Saldo final	<u>35,224</u>	<u>44,163</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>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Lima	36,656	116,536
Provincias	<u>79,737</u>	<u>133,832</u>
	<u><u>116,393</u></u>	<u><u>250,368</u></u>

Al 31 de diciembre 2020, la provisión por desvalorización de inventarios fue por S/1,172,000, corresponde a saldos de lotes de proyectos antiguos (Nota 18).

Al 31 de diciembre 2019, la provisión por desvalorización de inventarios por S/4,869,000, corresponde a saldos de lotes de proyectos antiguos de los cuales al 31 de diciembre de 2020 quedan saldo por S/1,124,000 (Nota 18).

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

8 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:

<u>Entidad</u>	<u>Porcentaje de participación</u>		<u>Valor en libros</u>	
	<u>2020</u> %	<u>2019</u> %	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Subsidiarias -				
Los Portales Estacionamientos S.A. (a)	99.99	99.99	48,489	48,489
Los Portales Construye S.A.C. (b)	99.98	99.98	61,375	44,469
LP USA S.A. (c)	99.99	99.99	14,914	14,914
LP Hoteles S.A. (d)	99.99	-	36,104	-
Consortio Estacionamiento Gamarra S.A.- (CEGASA) (e)	25.00	25.00	654	654
Negocio Conjunto -				
Concesión Estacionamientos Miraflores S.A. (f)	1.00	1.00	<u>255</u>	<u>255</u>
			<u><u>161,791</u></u>	<u><u>108,781</u></u>

El movimiento de las inversiones por el año terminado al 31 diciembre de 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Saldo inicial	108,781	99,966
Capitalización de pasivos (b)	11,796	8,815
Inversión en LP Hoteles S.A. (d)	36,104	-
Aporte en efectivo (b)	<u>5,110</u>	<u>-</u>
	161,791	108,781
Deterioro en inversiones y negocio conjunto	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u><u>161,791</u></u>	<u><u>108,781</u></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.

Con fecha 12 de agosto de 2020 en Junta General de Accionistas, se acordó el aumento de capital por S/5,110,000, mediante el aporte de efectivo a Los Portales Construye S.A. consecuentemente, el valor en libros de la inversión se incrementó de S/44,469,000 a S/49,574,000.

Con fecha 14 de diciembre de 2020 en Junta General de Accionistas, se acordó el aumento de capital por S/11,796,000, 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/49,574,000 a S/61,370,000.

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.

Entre los meses de octubre y noviembre de 2020 se cerraron cuatro subsidiarias ubicadas en Estados Unidos, quedando operativa una subsidiaria Lp128.

d) LP Hoteles S.A. -

Se constituyó en Lima el 15 de setiembre de 2020 y se dedica a efectuar inversiones y negocios de promoción y desarrollo hotelero, así como a la prestación de servicios turísticos, hoteleros y de hospedaje y administración de estos. (Ver Nota 1-b)).

e) 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).

f) 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 2020						
Saldo inicial	29,120	72,312	15,085	344	27,731	144,592
Adiciones	-	-	1,970	1,519	3,651	7,140
Revaluación de activos	2,818	2,775	-	-	-	5,593
Transferencias a Inversiones inmobiliarias						
Transferencia- costo	(29,183)	(27,078)	-	-	-	(56,261)
Transferencia - depreciación	-	9,504	-	-	-	9,504
Baja de activos - costo	-	(2,716)	(4,912)	-	(8,905)	(16,533)
Baja de activos - depreciación	-	1,817	3,756	-	5,887	11,460
Aporte de bloque Patrimonial (Nota 1)						
Costo		(43,206)	(11,713)	(1,703)	(49,579)	(106,201)
Depreciación		22,927	6,827		26,236	55,990
Depreciación del año	-	(10,607)	(3,632)	-	(3,474)	(17,713)
Saldo final	<u>2,755</u>	<u>25,728</u>	<u>7,381</u>	<u>160</u>	<u>1,547</u>	<u>37,573</u>
Costo	2,755	54,960	26,322	160	3,055	87,253
Depreciación acumulada	-	(29,232)	(18,941)	-	(1,508)	(49,681)
Valor neto	<u>2,755</u>	<u>25,728</u>	<u>7,381</u>	<u>160</u>	<u>1,547</u>	<u>37,573</u>

	<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>

En 2020, las adiciones corresponden a i) casetas de ventas y módulos pilotos por S/865,000, ii) equipos diversos por S/1,962,000, iii) activos por derecho de uso por casetas de ventas por S/3,651,000, esto debido a renegociaciones en los contratos de hoteles y casetas de ventas iv) remodelaciones en hoteles y oficinas por S/654,000, y mobiliarios por S/8,000.

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 2020, las bajas de activos corresponden a retiros de mobiliario y equipos por activos obsoletos y

en mal estado S/680,000 se encontraban totalmente depreciados ii) bajas en activos por derecho de uso por S/ 8,905,000 por vencimientos y renegociaciones de contratos principalmente en casetas de ventas y bajas por la venta de equipamiento por el usufructo de los mismos por S/4,232 mil.

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

Con fecha 30 de setiembre de 2020 se realizó el traslado del terreno y la edificación de la Casa Baumann del segmento hoteles a inversiones inmobiliarias en el segmento rentas, esto debido al cambio de uso del bien, que a la fecha se encuentran alquilados por un plazo de 5 años.

Con fecha 30 de noviembre de 2020 se realizó el traslado de los terrenos, edificaciones y equipamiento de los Hoteles Tarma Y Piura del segmento hoteles a Inversiones inmobiliarias en el segmento rentas, esto debido a que a partir del 1 de diciembre del 2020 se darán en usufructo a LP Hoteles S.A. por un plazo de 10 años.

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:

Años

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

b) Obras en curso -

Al 31 de diciembre, el saldo de las obras en curso comprende principalmente a los costos de remodelación de casetas 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 2020 y 2019, el saldo en libros de los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero comprende:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Construcciones y otras edificaciones	6	6
Mobiliario y equipos	12,537	13,420
Depreciación acumulada	(9,704)	(9,093)
	<u>2,839</u>	<u>4,333</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 al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se ha distribuido en el estado separado de resultados integrales como sigue:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Costo de ventas (Nota 18)	8,833	8,825
Gastos de ventas (Nota 19)	4,275	3,745
Gastos de administración (Nota 20)	<u>4,605</u>	<u>5,743</u>
	<u>17,713</u>	<u>18,313</u>

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

e) Arrendamientos -

Al 31 de diciembre de 2020 la compañía mantiene contratos a corto plazo por casetas de ventas y otros ubicados en la ciudad de Lima y provincias, con plazos en promedio de 1 a 2 años.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene contratos a largo plazo de arrendamiento con tarifas fijas, vigentes desde marzo de 2009 hasta el 2032, 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>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Activo por derecho de uso		
Edificios	<u>1,548</u>	<u>27,731</u>
Obligaciones por arrendamiento		
Corriente	663	4,130
No corriente	<u>973</u>	<u>38,805</u>
	<u>1,636</u>	<u>42,935</u>

Importes reconocidos en el estado de resultados -

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso:		
Edificios	<u>3,474</u>	<u>3,972</u>

El total flujo de efectivo para los arrendamientos en 2020 y de 2019 fue S/5,867,000 y S/7,190,000 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 de 2020 y 2019, se presenta a continuación:

	<u>Reserva territorial</u> S/000	<u>Edificio corporativo</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2020			
Saldo inicial	188,392	10,089	198,481
Compras	83,792	-	83,792
Transferencia desde inventarios	-	-	-
Transferencia a inventarios (Nota 7-a)	(13,613)	-	(13,613)
Transferencia desde activos fijos (Nota 8)	-	46,757	46,756
Costo de habilitación	8,564	-	8,564
Cambios en el valor razonable	(78)	874	796
Saldo final	<u>267,056</u>	<u>57,720</u>	<u>324,776</u>
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	2,483	-	2,483
Cambios en el valor razonable	(3,787)	94	(3,693)
Saldo final	<u>188,392</u>	<u>10,089</u>	<u>198,481</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 2020, estos terrenos constituyen una reserva de 229.61 hectáreas (163.6 en el 2019) y están ubicados en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Chiclayo, Ica y Lima.

Al 31 de diciembre de 2020, los pasivos por la compra de terrenos ascienden a S/187,912,000 (S/162,700,000 en 2019), 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 2020 y 2019, los ingresos y costos generados por servicio de alquiler del Edificio Corporativo son S/1,494,000 y S/1,215,000, respectivamente, (ingresos y costos generados de S/1,843,000 y S/715,000, respectivamente en 2019) (Nota 2).

c) Hoteles -

Con fecha 30 de noviembre de 2020 se transfirieron los Hoteles Tarma y Piura del segmento Hoteles a Rentas, el cual incluye Terrenos, edificaciones y mobiliario y se dieron en usufructo a LP Hoteles S.A. a partir del 1 de diciembre del 2020, por un plazo de 10 años y serán destinados exclusivamente para la operación y funcionamiento de un establecimiento hoteleras y turísticas con rentas fijas.

No existe ningún acuerdo de compra sobre la propiedad alquilada. 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 2020, los ingresos generados por servicio de usufructo de hoteles son S/77,000, ((Nota 2).

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Hasta 1 año	1,571	1,890
Mayor de 1 año y hasta 3 años	4,713	5,526
Mayor de 3 años y hasta 6 años	<u>5,500</u>	<u>5,700</u>
	<u><u>11,784</u></u>	<u><u>13,116</u></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) Transferencias desde activos fijos -

La transferencia desde activos fijos a propiedades de inversión, se realizan principalmente por un cambio de uso de propiedad (Edificaciones y terrenos para ser alquilados) 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 2020, se transfirió de activos fijos a propiedades inversión

S/41,163,000 cuyo valor razonable asciende a S/46,757,000, el cambio en el valor razonable por S/5,594,000 se registró como un excedente de revaluación en los Estados Financieros.

f) 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 al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	<u>Concesiones</u>	<u>Licencias</u>	<u>Derechos</u>	<u>Programas</u>	<u>Total</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>de llave</u>	<u>de cómputo</u>	<u>S/000</u>
			<u>S/000</u>	<u>y otros</u>	
				<u>S/000</u>	
Año 2020					
Saldo inicial	45	4,538	1,165	11,115	16,863
Adiciones	-	537	-	837	1,374
Aporte bloque Patrimonial (Nota 1)					
Costo	(2,231)	(1,087)	(3,436)	(3,009)	(9,763)
Amortización	2,231	901	2,447	1,680	7,259
Amortización del año	(38)	(1,132)	(176)	(1,907)	(3,253)
Saldo final	<u>7</u>	<u>3,757</u>	<u>-</u>	<u>8,716</u>	<u>12,480</u>
Costo	736	14,114	20	18,261	33,131
Amortización acumulada	(729)	(10,357)	(20)	(9,545)	(20,650)
Valor neto	<u>7</u>	<u>3,757</u>	<u>-</u>	<u>8,716</u>	<u>12,480</u>
Año 2019					
Saldo inicial	83	5,665	1,354	11,614	18,716
Adiciones	-	68	-	1,291	1,359
Amortización del año	(38)	(1,195)	(189)	(1,790)	(3,211)
Saldo final	<u>45</u>	<u>4,538</u>	<u>1,165</u>	<u>11,115</u>	<u>16,863</u>
Costo	2,967	14,664	3,456	20,410	41,497
Amortización acumulada	(2,922)	(10,126)	(2,291)	(9,295)	(24,633)
Valor neto	<u>45</u>	<u>4,538</u>	<u>1,165</u>	<u>11,115</u>	<u>16,863</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:

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 2020 y de 2019, se ha distribuido en el estado separado de resultados como sigue:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Costo de ventas (Nota 18)	451	460
Gastos de administración (Nota 20)	<u>2,802</u>	<u>2,751</u>
	<u><u>3,253</u></u>	<u><u>3,211</u></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:

	<u>Corriente</u>		<u>No Corriente</u>		<u>Total</u>	
	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Préstamos de terceros (a)	222	76	18,697	14,872	18,919	14,948
Préstamos bancarios (b)	24,001	36,866	233,480	72,842	257,481	109,709
Bonos y papeles comerciales(c)	74,148	121,149	258,212	346,952	332,360	468,101
Arrendamientos (d)	<u>342</u>	<u>897</u>	<u>180</u>	<u>474</u>	<u>522</u>	<u>1,370</u>
	<u><u>98,713</u></u>	<u><u>158,988</u></u>	<u><u>510,569</u></u>	<u><u>435,140</u></u>	<u><u>609,282</u></u>	<u><u>594,128</u></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/6,487,000 en el año 2020 (S/4,967,000 en el año 2019).

a) Préstamos de terceros -

Los préstamos de terceros corresponden a fondos recibidos de personas naturales y jurídicas. Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre diciembre de 2022 y noviembre de 2025 y no tienen garantías específicas. Asimismo, devengan tasas de intereses promedio para 2020 de 6.69% anual (7.40% en el 2019).

b) Préstamos bancarios -

Los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2030 y presentan una tasa promedio de 7.01% (7.36% en 2019). Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos (ver Nota 24.2 y 24.3).

Con fecha 30 de junio de 2020 se obtuvo un préstamo de la Corporación Interamericana de inversiones (BID Invest) como agente en representación de BID, por un importe de S/ 140,600,000 por un plazo de 10 años con tasas de interés de 7.08%.

En el último trimestre del 2020 se obtuvieron préstamos por S/ 41,320,000 con instituciones financieras con tasas entre 7.26% y 8.5% con plazos entre 3.5 y 5 años.

c) Bonos y papeles comerciales -

Durante el año 2020, la Compañía mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por S/332,359,000 con tasas de interés que oscilan entre 4.5% y 9.5% anual, con vencimiento entre febrero de 2021 y octubre de 2028 y colocó bonos corporativos y papeles comerciales, como sigue:

:

<u>Instrumento</u>	<u>Oferta</u>	<u>Programa</u>	<u>N° Emisión</u>	<u>Serie/Clase</u>	<u>Moneda</u>	<u>colocación moneda original S/000</u>	<u>Monto de colocación original S/000</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>
Papeles comerciales	Pública	Segundo	1°	F	S/	20,000	20,000	21/02/2020	15/02/2021
Papeles comerciales	Pública	Segundo	3°	E	S/	15,848	15,848	16/10/2020	11/10/2021
Papeles comerciales	Pública	Segundo	4°	B	S/	14,130	14,130	10/12/2020	5/12/2021
Bono Corporativo	Privada	Cuarto	4°	única	US\$	5,978	20,576	20/03/2020	20/03/2027
Bono Corporativo	Privada	Quinto	1°	única	US\$	5,180	18,643	25/08/2020	25/08/2027
Bono Corporativo	Privada	Quinto	2°	única	US\$	4,465	16,070	25/08/2020	25/08/2027
Bono Corporativo	Privada	Quinto	3°	única	US\$	4,919	17,600	20/10/2020	20/10/2028
Bono Corporativo	Privada	Quinto	4°	única	US\$	4,600	16,514	20/10/2020	20/10/2028

Al 31 de diciembre del año 2019, la Compañía mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por S/468,101,000 con tasas de interés que oscilan entre 4.6% y 9.5% anual, con vencimiento entre febrero de 2020 y diciembre de 2025 y colocó bonos corporativos y papeles comerciales, como sigue

<u>Instrumento</u>	<u>Oferta</u>	<u>Programa</u>	<u>N° Emisión</u>	<u>Serie/Clase</u>	<u>Moneda</u>	<u>Monto de colocación moneda original S/000</u>	<u>Monto de colocación original S/000</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>
Bonos Corporativos	Privada	Primer	7°	única	US\$	6,577	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	18/12/2026
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/	21,500	20,291	07/10/2019	03/10/2020

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 0.02% y 6.49% y están garantizados con los bienes adquiridos

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Hasta 1 año	343	915
Mayor a 1 año y hasta 5 años	<u>180</u>	<u>474</u>
	523	1,389
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	(1)	(19)
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>522</u>	<u>1,370</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>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Préstamos de terceros	18,919	14,948	18,289	13,216
Préstamos bancarios	257,481	109,709	202,831	101,939
Bonos y papeles comerciales	332,360	468,101	368,718	479,500
Arrendamientos financieros	<u>522</u>	<u>1,370</u>	<u>478</u>	<u>1,239</u>
	<u>609,282</u>	<u>594,128</u>	<u>590,316</u>	<u>595,894</u>

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

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Menores a 1 año	98,713	158,988
De 1 - 2 años	47,612	67,799
De 2 - 5 años	245,388	259,339
Más de 5 años	<u>217,569</u>	<u>108,002</u>
	<u>609,282</u>	<u>594,128</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 2019	109,709	14,948	468,101	1,370	594,128
Adiciones	250,494	61,063	138,911	54	450,522
Pagos de capital	(109,504)	(59,326)	(305,116)	(946)	(474,892)
Pagos de intereses	(15,058)	(1,573)	(34,709)	(73)	(51,413)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:					
Intereses devengados	14,719	1,998	35,523	19	52,259
Diferencia en cambio	7,121	1,809	29,497	98	38,525
Otros	-	-	153	-	153
Al 31 de diciembre de 2020	<u>257,481</u>	<u>18,919</u>	<u>332,360</u>	<u>522</u>	<u>609,282</u>

	<u>Préstamos</u> S/000	<u>Préstamos</u> <u>terceros</u> S/000	<u>Bonos y papeles</u> <u>comerciales</u> S/000	<u>Arrendamientos</u> <u>financieros</u> S/000	<u>Total</u> S/000
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>

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 2020, este rubro incluye el saldo de obligaciones adquiridas de factoring de operaciones con proveedores por S/27,712,000 y US\$5,486 (al 31 de diciembre de 2019, por S/29,978,000 y US\$85,000).

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 2020 y 2019, 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 5 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>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Anticipos de clientes	81,387	31,983
Remuneraciones y participaciones por pagar	7,927	13,113
Tributos y contribuciones sociales	4,265	7,508
Obligaciones por resoluciones de contratos y depósitos en garantía	1,765	964
Otras cuentas por pagar con terceros	<u>1,826</u>	<u>2,302</u>
	<u>97,170</u>	<u>55,870</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>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	31,983	56,466
Anticipos recibidos en el año	143,082	148,714
Diferencia en cambio	9,780	4,452
Anticipos reconocidos como ingreso en el año	(103,458)	(177,649)
Saldo final	<u>81,387</u>	<u>31,983</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>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Impuesto corriente	10,007	28,265
Regularización de años anteriores	359	149
Impuesto a la renta diferido	-	(171)
	<u>10,366</u>	<u>28,243</u>

a) Impuesto a la renta corriente -10

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 2020 y 2019 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:

- i) 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.
- ii) 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 2020 y 2019, el saldo de esta cuenta en el estado separado de situación financiera comprende:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Impuestos diferidos pasivos		
Reversible después de 12 meses	61,688	61,288
Reversible dentro de 12 meses	<u>1,351</u>	<u>1,759</u>
Total impuesto diferido pasivo	<u>63,039</u>	<u>63,047</u>
Impuestos diferidos activos		
Reversible después de 12 meses	(25,766)	(21,672)
Reversible dentro de 12 meses	<u>(7,451)</u>	<u>(12,839)</u>
Total Impuesto diferido activo	<u>(33,217)</u>	<u>(34,512)</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>29,822</u>	<u>28,536</u>

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

	<u>Ingresos netos inmobiliarios</u> <u>S/000</u>	<u>Amortización de concesiones</u> <u>S/000</u>	<u>Cambios de valor 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 2019	39,242	66	16,272	5,703	61,283
(Abonado) cargado a resultados	4,975	(12)	(2,355)	(844)	1,764
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2019	44,217	54	13,917	4,859	63,047
Reorganización simple y fusión de Sociedades	-	(43)	-	(754)	(797)
(Abonado) cargado a resultados	<u>1,140</u>	<u>(11)</u>	<u>(740)</u>	<u>400</u>	<u>789</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>45,357</u>	<u>-</u>	<u>13,177</u>	<u>4,505</u>	<u>63,039</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 2019	15,683	16,893	32,576
Abonado (cargado) a resultados	1,662	273	1,935
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2019	17,345	17,166	34,511
Reorganización simple y fusión de Sociedades	(107)	(5,281)	(5,388)
Abonado (cargado) a resultado	1,473	2,621	4,094
Al 31 de diciembre de 2020	<u>18,711</u>	<u>14,506</u>	<u>33,217</u>

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

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Al 1 de enero	28,536	28,707
Reorganización simple y fusión de sociedades	4,591	-
Cargo (abono) al estado de resultados integrales	(3,305)	(171)
Al 31 de diciembre	<u>29,822</u>	<u>28,536</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>2020</u> <u>S/000</u>	<u>%</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>%</u>
Utilidad antes de impuestos a la renta	32,517	100.00	97,052	100.00
Impuesto calculado aplicando tasa teórica	9,593	29.50	28,630	29.50
Efecto del impuesto por:				
Partidas permanentes, neto	414	1.27	(733)	(0.75)
Ajuste	359	1.10	346	0.36
Total	<u>10,366</u>	<u>31.88</u>	<u>28,243</u>	<u>29.11</u>

17 PATRIMONIO

a) emitido -Capital

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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.

<u>Porcentaje de participación individual en el capital</u>	<u>Número de accionistas</u>	<u>Porcentaje total de los accionistas</u>
Hasta 1.00	1	0.02
De 40.01 la 50	3	99.98
	4	100.00

b) Excedente de revaluación-

Este rubro comprende los excedentes de revaluación generados por las transferencias de Activos Fijos a inversiones inmobiliarias los cuales deben ser registrados a su valor razonable. (Nota 10(e))

c) 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 15 de julio de 2020 la Junta Obligatoria de Accionistas acordó la transferencia de resultados acumulados a reserva legal por S/ 7,889,000

d) 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 2020 2019.

Los dividendos declarados por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se resumen de la siguiente manera:

<u>Acordado por</u>	<u>Ejercicio</u>	<u>Fecha de acuerdo</u>	<u>Fecha de entrega</u>	<u>Dividendos acordados S/000</u>	<u>Dividendos por acción acciones comunes S/</u>
Junta Obligatoria de Accionistas	2015	23/11/2020	15/12/2020	<u>10,845</u>	0.04274
Junta Obligatoria de Accionistas	2015	27/03/2019	29/04/2019	<u>19,830</u>	0.07815

18 COSTO DE VENTA

El costo de venta al 31 de diciembre comprende:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Inventario inicial de inmuebles terminados (Nota 7)	250,368	221,110
Inventario inicial de proyectos en desarrollo (Nota 7)	225,195	255,205
Consumo de materias primas e insumos	19,112	133,232
Mano de obra directa (Nota 21)	18,328	31,067
Construcción encargada a terceros (Nota 28.21)	48,895	163,262
Depreciación (Nota 9)	8,797	8,825
Amortización (Nota 11)	451	460
Costo financiero (Notas 23)	18,451	44,984
Cargas diversas de gestión y provisiones	435	703
Otros costos de producción	821	2,393
Provisión por deterioro de inmuebles terminados (Nota 7)	(2,296)	4,869
Inventario final de proyectos en desarrollo (Nota 7)	(238,413)	(225,195)
Inventario final de inmuebles terminados (Nota 7)	(116,393)	(250,368)
	<u>233,751</u>	<u>390,547</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>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Marketing y publicidad	16,160	28,239
Cargas de personal (Nota 21)	20,018	25,390
Depreciación (Nota 9)	4,275	3,745
Servicios de transporte	217	408
Mantenimiento de casetas	-	14
Otros	1,169	1,293
	<u>41,839</u>	<u>59,089</u>

20 GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración al 31 de diciembre comprenden:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Cargas de personal (Nota 21)	32,873	38,534
Honorarios de terceros	6,315	8,820
Servicios públicos y tributos	5,762	5,630
Depreciación (Nota 9)	4,605	5,743
Amortización (Nota 11)	2,802	2,751
Gastos bancarios	2,288	2,382
Mantenimiento	1,617	1,736
Alquileres	675	157
Transportes	207	529
Seguros diversos	704	611
Suscripciones diversas	388	365
Otros	1,258	1,884
	<u>59,494</u>	<u>69,142</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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Sueldos	11,414	19,861	12,952	15,904	15,665	17,320
Gratificaciones (a)	1,764	2,990	2,679	3,051	5,681	4,990
Seguridad y provisión social	1,091	1,849	1,297	1,703	2,786	3,269
Compensación por tiempo de servicios (b)	1,053	1,785	1,247	1,633	2,060	2,410
Vacaciones (c)	979	1,659	1,046	1,464	1,692	2,056
Participación de los trabajadores (d)	799	1,814	614	1,342	996	1,869
Otras cargas de personal	1,228	1,109	183	293	3,993	6,620
	<u>18,328</u>	<u>31,067</u>	<u>20,018</u>	<u>25,390</u>	<u>32,873</u>	<u>38,534</u>
Número de trabajadores	<u>129</u>	<u>576</u>	<u>224</u>	<u>254</u>	<u>266</u>	<u>397</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 2020, los otros ingresos corresponden principalmente a ingresos por cobro de penalidades por rescisión de contratos S/18,951,000 (S/9,430,000 en 2019), ver nota 28.20-b, ingresos por venta de cartera S/5,484,000 (S/2,517,000 en 2019), recupero contribución reembolsable y recibos liberados por S/2,522,000 (S/3,721,000 en 2019), ingresos por tasaciones de inversiones inmobiliarias S/ 776,000 entre otros.

Al 31 de diciembre de 2020, los otros gastos corresponden principalmente a la prorrata de impuesto general a las ventas por S/5,417,000 (S/6,651,000 en 2019), desestimación de proyectos inmobiliarias y otros S/4,971,000, deterioro de otras cuentas por cobrar S/345,000(S/1,440,000 en 2019), gastos por prepago de deudas S/1,159,000 y otros activos por S/ 4,033,000(S/848,000), entre otros.

23 GASTOS FINANCIEROS

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Intereses devengados	56,660	61,754
Menos: Intereses capitalizados sobre activos calificables (Nota 7)	(18,451)	(44,984)
	<u>38,209</u>	<u>16,770</u>

De los intereses devengados en el 2020, S/52,259,000 corresponde a deuda financiera, S/2,211,000 a obligaciones por arrendamientos y S/2,190,000 a otros gastos financieros (en el 2019, S/49,832,000 deuda financiera S/2,678,000 a obligaciones por arrendamientos y S/ S/9,244,000 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 Carabayllo, impugnando resoluciones de multas por S/4.5 millones impuestas en el ejercicio 2007 a la empresa Los Portales Negocios Inmobiliarios S.A.C., la misma que fuera absorbida por Los Portales S.A. en el mes de noviembre de 2009, por concepto de no haberse supuestamente efectuado la independización municipal de los lotes que conforman la urbanización habilitada conforme a ley por dicha empresa absorbida. Este proceso administrativo se encuentra en etapa de reclamo ante la instancia administrativa correspondiente.
- iii) Se mantiene en curso un procedimiento Administrativo de Reclamación Tributaria contra la Municipalidad de San Isidro respecto a los Arbitrios de los ejercicios 2011 a 2013.
 - 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 mantenía en curso un procedimiento Administrativo de Reclamación Tributaria por la fiscalización del ejercicio 2014, el mismo que cerró en diciembre del 2018. 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 pudo sustentar nuevamente las acotaciones tributarias indicadas por SUNAT. Durante el ejercicio 2020 se abrió el proceso de fiscalización, cerrando dicho proceso en diciembre del 2020, con el resultado del requerimiento Nro. 0122200001520 en el cuál se da por concluido el proceso y se

reafirma SUNAT en sus acotaciones. La compañía procederá a presentar el expediente de reclamación el 26 de enero del 2021 en la cual solicitará revisar todos los reparos producto de la fiscalización del 2014.

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 2020, la Compañía ha registrado las provisiones necesarias, quedando como contingentes posibles un importe de S/2,293,000 (S/4,166,000 al 31 de diciembre de 2019). 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 2020, la Compañía ha otorgado a instituciones financieras garantías correspondientes a letras de cambio por un valor de S/7,634,000 y US\$72,041,000 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 2020, la Compañía mantiene vigente cartas fianzas por S/12,330,000 y US\$4,508,000. 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 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.

A partir de la creación de la subsidiaria LP Hoteles S.A., en el 2020 se modificó el contrato de fideicomiso para que se incluya como fideicomitente a esta nueva subsidiaria y así aporte los flujos de los Hoteles LP de Piura, Tarma, Cuzco y Country Club.

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.

Al cierre de año, el fideicomiso ha sido liquidado debido a que los compromisos vigentes relacionados han sido cancelados.

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

Suscrito el 19 de setiembre de 2019 con la Corporación Financiera de Desarrollo S.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.

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

Suscrito el 20 de agosto de 2020 con Acres Sociedad Agente de Bolsa S.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 financian la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos.

xii) 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 respaldado por veinte años hasta el año 2029.

Este fideicomiso ha sido liquidado dado que actualmente la obligación se encuentra respaldada por una carta fianza.

xiii) Contrato de fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos con Corporación Interamericana de Inversiones.

Suscrito en junio del 2020 por la Compañía (en calidad de fideicomitente), FIDUPERU S.A. (en calidad de fiduciaria) y el Banco Interamericano de Inversiones (en calidad de fideicomisario). En él, se constituye un patrimonio autónomo independiente en el cual se incluyen bienes fideicomitados hasta el pago total y oportuno de las obligaciones garantizadas, para lo cual se transfieren i) un inmueble ubicado en Ugarte y Moscoso 991 en Magdalena del Mar y ii) cuentas por cobrar, cedidas mediante Letras de Cambio derivadas de los Contratos de Compraventa, y los correspondientes flujos dinerarios generados por los clientes como consecuencia del pago de dichas Letras, hasta por un total en circulación de US\$48,000,000 o su equivalente en Soles.

24.3 Garantías -

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía mantiene garantías hipotecarias en entidades financieras garantizando las obligaciones financieras por US\$28,724,000 (S/27,509,000 y US\$55,586,000 en 2019) (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>2020</u> US\$000	<u>2019</u> US\$000
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	16,992	9,219
Cuentas por cobrar comerciales	169,893	175,689
Otras cuentas por cobrar	<u>5,543</u>	<u>2,877</u>
Total activo	<u>192,428</u>	<u>187,785</u>
	<u>2020</u> US\$000	<u>2019</u> US\$000
Pasivo:		
Obligaciones financieras	(91,308)	(135,427)
Deuda por arrendamientos	(305)	(12,820)
Cuentas por pagar comerciales	(52,871)	(44,950)
Anticipos recibidos de clientes	(9,231)	(5,191)
Otras cuentas por pagar	<u>(19,127)</u>	<u>(10,781)</u>
Total pasivo	<u>(172,842)</u>	<u>(209,169)</u>
Pasivo neto	<u>19,586</u>	<u>21,384</u>

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 2020, el tipo de cambio utilizado por la Compañía para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/3.618 y S/3.624 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/3.311 y S/3.317 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente al 31 de diciembre de 2019).

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Ganancia por diferencia de cambio	59,020	50,291
Pérdida por diferencia de cambio	(70,371)	(47,924)
Ganancia (pérdida) por diferencia de cambio, neta	<u>(11,351)</u>	<u>2,367</u>

Si al 31 de diciembre de 2020 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/-1,420,000 millones en el 2019), 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 2020 ha sido de 0.86% (0.63% en 2019). El ratio de morosidad se calcula a partir de los créditos vencidos considerando el valor de una, dos y tres letras vencidas más el saldo de letras por vencer, de aquellos créditos con más de tres letras vencidas, dividido entre el valor de la cartera total.

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

	<u>Al 31 de diciembre 2020</u>			<u>Al 31 de diciembre 2019</u>		
	<u>Deteriorado</u> <u>S/000</u>	<u>No deteriorado</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>	<u>Deteriorado</u> <u>S/000</u>	<u>No Deteriorado</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Vigentes	-	627,444	627,444	-	603,649	603,649
Vencidas						
De 1 a 30 días	-	650	650	-	4,851	4,851
De 31 a 60 días	-	6	6	-	645	645
De 61 a 90 días	-	-	-	-	136	136
De 91 a más días	12	2,012	2,024	191	58	249
	<u>12</u>	<u>630,112</u>	<u>630,124</u>	<u>191</u>	<u>609,339</u>	<u>609,530</u>

Al 31 de diciembre de 2020, 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</u> S/000	<u>Entre 1 y 2 años</u> S/000	<u>Entre 2 y 5 años</u> S/000	<u>Más de 5 años</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Al 31 de diciembre 2020:					
Obligaciones financieras (1)	198,721	71,748	307,719	236,690	814,878
Obligaciones por arrendamientos	662	565	409	-	1,636
Factoring con proveedores	27,732	-	-	-	27,732
Cuentas por pagar comerciales	180,087	88,553	-	-	268,640
Cuentas por pagar relacionadas	34,852	-	-	-	34,852
Otras cuentas por pagar (2)	15,783	-	-	-	15,783
Total	<u>457,837</u>	<u>160,866</u>	<u>308,128</u>	<u>236,690</u>	<u>1,163,521</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)	23,887	-	-	-	23,887
Total	<u>514,912</u>	<u>187,117</u>	<u>303,583</u>	<u>143,485</u>	<u>1,149,097</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 2020 y 2019.

El ratio de apalancamiento al 31 de diciembre de 2020 y 2019, fue como sigue:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Total pasivo (a)	988,662	1,046,490
Total patrimonio (b)	<u>589,914</u>	<u>572,970</u>
Ratio (a/b)	<u>1.68</u>	<u>1.83</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:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Activos según estado de situación financiera:		
Activos financieros al costo amortizado:		
Cuentas por cobrar comerciales	630,124	609,530
Cuentas por cobrar relacionadas	12,843	15,186
Otras cuentas por cobrar (1)	6,250	15,955
Efectivo y equivalente de efectivo	<u>113,160</u>	<u>60,361</u>
	<u><u>762,377</u></u>	<u><u>701,032</u></u>
Pasivos según estado de situación financiera:		
Otros pasivos financieros:		
Obligaciones financieras	608,760	592,758
Obligaciones por arrendamientos	1,636	42,935
Factoring con proveedores	27,732	30,259
Arrendamiento financiero (2)	522	1,370
Cuentas por pagar comerciales	268,640	300,662
Cuentas por pagar relacionadas	34,852	25,165
Otras cuentas por pagar (3)	<u>11,518</u>	<u>16,379</u>
	<u><u>953,660</u></u>	<u><u>1,009,528</u></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 30 de setiembre de 2020, 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 financiero 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 períodos subsiguientes.

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

28.13 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 expuesta 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.

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”.

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.

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.