

Los Portales S.A.

Estados financieros separados al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Los Portales S.A.

Estado separado de situación financiera

Al 31 de marzo 2022 y 31 de diciembre de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)		Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Activo				Pasivo y Patrimonio neto			
Activos corrientes				Pasivos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	172,113	169,358	Obligaciones financieras	12	108,031	116,810
Cuentas por cobrar comerciales	4	134,684	152,594	Obligaciones por arrendamientos	9	1,198	1,286
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	4,292	4,745	Factoring con proveedores	13	28,976	27,019
Otras cuentas por cobrar	6	28,416	24,996	Cuentas por pagar comerciales	14	246,941	281,415
Inventarios	7	412,524	412,629	Cuentas por pagar a partes relacionadas	5	26,731	27,462
Otros activos		1,343	761	Otras cuentas por pagar	15	173,910	160,777
Total activos corrientes		753,372	765,083	Provisiones		1,491	1,491
				Total pasivos corrientes		587,278	616,260
				Total pasivos no corrientes			
Activos no corrientes				Obligaciones financieras	12	410,681	425,176
Cuentas por cobrar comerciales	4	519,362	566,597	Obligaciones por arrendamientos	9	999	1,344
Otras cuentas por cobrar	6	15,959	12,287	Cuentas por pagar comerciales	14	79,624	103,500
Inversiones en subsidiarias y negocio conjunto	8	168,081	168,081	Otras cuentas por pagar	15	8,158	770
Propiedades y equipos	9	33,360	34,314	Impuesto a la renta diferido pasivo	16(c)	27,187	26,661
Propiedades de inversión	10	253,933	274,853	Total pasivos no corrientes		526,649	557,451
Activos intangibles	11	10,946	11,477	Total pasivos		1,113,927	1,173,711
Total activos no corrientes		1,001,641	1,067,609				
				Patrimonio neto			
				Capital emitido	17	253,754	253,754
Total		1,755,013	1,832,692	Excedente de revaluación		3,944	3,944
				Reserva legal		50,751	50,751
				Resultados acumulados		332,637	350,532
				Total patrimonio neto		641,086	658,981
				Total		1,755,013	1,832,692

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado separado.

Los Portales S.A.

Estado separado de resultados integrales

Al 31 de marzo del 2022 y del 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos por ventas de inmuebles		124,948	80,534
Ingresos por servicios prestados		491	612
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		24,442	20,846
Total ingresos	2	<u>149,881</u>	<u>101,992</u>
Costo de venta de inmuebles		(80,147)	(56,964)
Costos por servicios prestados		(170)	(168)
Total costo de venta	18	<u>(80,317)</u>	<u>(57,132)</u>
Utilidad bruta		69,564	44,860
Gastos de venta	19	(17,309)	(14,519)
Gastos de administración	20	(17,462)	(14,857)
Otros ingresos	22	5,652	8,387
Otros gastos	22	(3,082)	(2,378)
Utilidad de operación		37,363	21,493
Gastos financieros	23	(8,908)	(8,975)
Diferencia en cambio, neta	25.1(a)	(10,278)	260
Utilidad antes del impuesto a la renta		18,177	12,778
Impuesto a la renta	16(b)	(4,072)	(3,955)
Utilidad del año		14,105	8,823
Otros resultados integrales:			
Efecto de actualización de valor razonable de propiedades, neto del impuesto a la renta diferido		-	-
Resultado Integral total del año		<u>14,105</u>	<u>8,823</u>

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado separado.

Los Portales S.A.

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

Al 31 de marzo del 2022 y del 2021

	Capital emitido S/(000)	Reserva legal S/(000)	Excedente de revaluación S/(000)	Resultados acumulados S/(000)	Total S/(000)
Saldos al 1 de enero de 2021	253,754	49,315	3,944	281,252	588,265
Utilidad del año	-	-	-	8,823	8,823
Transferencia a reserva legal, nota 17(c)	-	1,436	-	(1,436)	-
Saldos al 31 de marzo de 2021	253,754	50,751	3,944	288,639	597,088
Saldos al 1 de enero de 2022	253,754	50,751	3,944	350,532	658,981
Utilidad del año				14,105	14,105
Dividendos declarados y pagados, nota 17(d)	-	-	-	(32,000)	(32,000)
Saldos al 31 de marzo de 2022	253,754	50,751	3,944	332,637	641,086

Los Portales S.A.

Estado separado de flujos de efectivo

Al 31 de marzo del 2022 y del 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Flujos de efectivo actividades de operación			
Utilidad del año		14,105	8,823
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	9	1,795	2,028
Amortización	11	643	674
Impuesto a la renta diferido	16	526	(335)
Diferencia en cambio		(20,966)	13,142
Resultado en venta de propiedades y equipo	22	-	495
Resultado en venta de cartera de cuentas por cobrar	4	(2,031)	(2,497)
Intereses devengados	12	10,124	12,215
Aumento (disminución) en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar		44,546	(2,284)
Inventarios		26,207	18,711
Otros activos		(583)	7,177
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, otras cuentas por pagar y provisiones		(27,039)	19,063
Intereses pagados	12	(8,000)	(9,909)
Intereses cobrados		16,422	14,214
Impuesto a la renta pagado		(17,115)	(4,601)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>38,634</u>	<u>76,916</u>
Flujos de efectivo actividades de inversión			
Compra de activos intangibles	11	(113)	(143)
Compra de propiedades y equipos	9	(902)	(265)
Compra de propiedades de inversión	10	(2,935)	(7,541)
Venta de activos fijos		-	1,814
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(3,950)</u>	<u>(6,135)</u>

Estado separado de flujos de efectivo (continuación)

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Flujos de efectivo actividades de financiamiento			
Obtención de obligaciones financieras	12	38,957	59,947
Pago de obligaciones financieras	12	(40,422)	(32,689)
Pagos de obligaciones por arrendamientos	9(h)	(375)	(279)
Obtención de factoring con proveedores		9,918	-
Pago de factoring con proveedores		(8,007)	-
Pago de dividendos	17	(32,000)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(31,929)	26,979
Aumento neto de efectivo		2,755	97,760
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		169,357	113,160
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	172,113	210,920
Transacciones que no representaron flujos de efectivo -			
Ingreso arrendamiento derecho de uso	9	2119	639
Transferencias de propiedades de inversión a inventarios	10	(24,789)	(98,317)
Pasivo por arrendamiento financiero	12	5	8
Obligaciones por arrendamiento	9	-	651

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado separado.

Los Portales S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de marzo del 2022 y 31 de diciembre de 2021

1. Información general

1.1 Antecedentes -

Los Portales S.A. (en adelante “Los Portales” o “la Compañía”) es una sociedad anónima que se constituyó en la ciudad de Lima el 6 de marzo de 1996 e inicio sus operaciones en junio del mismo año con la razón social de Consorcio Inmobiliario Los Portales S.A. El 28 de febrero de 2000 la Junta General de Accionistas acordó el cambio de su razón social a Los Portales S.A., su domicilio legal es Jr. Mariscal La Mar No.991 Magdalena, Lima - Perú y 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.

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.

Al 31 de marzo del 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Compañía lidera un grupo económico compuesto por cuatro subsidiarias, siendo las principales líneas de negocios: unidad de vivienda - inmobiliario, hoteles y rentas.

1.2 Aprobación de los estados financieros separados -

Los estados financieros separados al 31 de marzo de 2021 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 3 de mayo de 2022. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

Los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2022 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 15 febrero del 2022, los mismos que fueron aprobados por el directorio y por la Junta Obligatoria Anual de Accionistas el 29 de marzo 2022. Los estados financieros separados se preparan de acuerdo con las bases descritas en la nota 28.

2. Actividad económica e información por segmentos

2.1 Actividad económica

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. 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 los segmentos definidos por la Compañía, no existe clientes que individualmente superen el 10 por ciento 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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 de terceros bajo diversas modalidades de contratos, 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 que están siendo operados 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.

Con fecha 1 de diciembre de 2020 se transfirió un bloque patrimonial a la subsidiaria Los Portales Hoteles S.A.C. (ver nota 1.4) transfiriendo activos y pasivos de negocio hotelero a esta entidad excepto por los terrenos y edificaciones de los hoteles Tarma, Piura y la Casa Baumann que se quedaron en Los Portales S.A. siendo ahora parte de su negocio de rentas.

(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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

2.2 Información por segmentos

La información de estas unidades de negocio, al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, excluyendo los activos y pasivos no asignados se presenta a continuación:

	Inmobiliario S/(000)	Rentas S/(000)	Total S/(000)
A marzo del 2022 -			
Ingresos por ventas y servicios	124,948	491	125,439
Ingresos financieros	24,442	-	24,442
Costo de venta y de servicios	(80,147)	(170)	(80,317)
Utilidad bruta	69,243	321	69,564
Gastos de ventas	(17,309)	-	(17,309)
Gastos de administración	(17,407)	(55)	(17,462)
Otros ingresos/egresos	2,435	135	2,570
Utilidad de operación	36,962	401	37,363
Ingresos financieros	2,976	-	2,976
Gastos financieros	(11,190)	(694)	(11,884)
Diferencia en cambio, neta	(11,741)	1,463	(10,278)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	17,007	1,170	18,177
Al 31 de marzo de 2022 -			
Activos corrientes	743,452	5,330	748,782
Activos no corrientes	862,269	74,920	937,189
Total, activos	1,605,721	80,250	1,685,971
Obligaciones financieras corrientes	103,479	4,246	107,725
Otros pasivo corrientes	468,786	672	469,458
Obligaciones financieras no corrientes	387,036	23,645	410,681
Otros pasivos no corrientes	105,949	7,828	113,777
Total, pasivos	1,065,250	36,391	1,101,641

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	Inmobiliario S/(000)	Rentas S/(000)	Total S/(000)
A marzo del 2021 -			
Ingresos por ventas y servicios	80,534	612	81,146
Ingresos financieros	20,846	-	20,846
Costo de venta y de servicios	(56,964)	(167)	(57,132)
Utilidad bruta	44,415	445	44,860
Gastos de ventas	(14,519)	-	(14,519)
Gastos de administración	(14,818)	(39)	(14,857)
Otros ingresos/egresos	5,884	125	6,009
Utilidad de operación	20,962	531	21,493
Ingresos financieros	286	-	286
Gastos financieros	(8,485)	(776)	(9,261)
Diferencia en cambio, neta	1,048	(788)	260
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	13,811	(1,033)	12,778
Al 31 de diciembre de 2021 -			
Activos corrientes	754,958	6,253	761,211
Activos no corrientes	927,450	75,025	1,002,475
Total, activos	1,682,408	81,278	1,763,686
Obligaciones financieras corrientes	111,835	4,592	116,427
Otros pasivo corrientes	485,617	556	486,173
Obligaciones financieras no corrientes	398,523	26,653	425,176
Otros pasivos no corrientes	122,327	7,828	130,155
Total, pasivos	1,118,302	39,629	1,157,931

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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Total, activos por segmentos	1,685,971	1,763,686
Existencias no asignadas	73	97
Propiedad y equipo no asignados	3,815	4,211
Activos intangibles no asignados	5,046	5,334
Activos por derechos de uso		
Inversión en subsidiaria	55,590	55,590
Otros activos	429	388
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,799	1,685
Otras cuentas por cobrar	969	220
Cuentas por cobrar comerciales	156	143
Efectivo y equivalente de efectivo	1,166	1,338
Total activos corrientes	1,755,014	1,832,692

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Total pasivos por segmentos	1,101,641	1,157,931
Cuentas por pagar comerciales	2,470	4,751
Otras cuentas por pagar	7,628	8,909
Cuentas por pagar relacionadas	1,883	1,737
Obligaciones financieras	306	383
Total pasivos	1,113,928	1,173,711

Ver Nota 28.26 para política contable relevante sobre la información por unidades de negocio.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

3. Efectivo y equivalente de efectivo

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, este rubro comprende

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Caja y fondos fijos	40	65
Fondos mutuos	32,319	61,455
Depósitos a plazo	24,508	23,151
Cuentas corrientes	115,246	84,687
Total	172,113	169,358

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de marzo de 2022, incluye un saldo de aproximadamente S/6,198,000 (aproximadamente S/18,564,000, al 31 de diciembre de 2021) correspondiente a desembolsos efectuados por los bancos para construcción de viviendas, los cuales son liberados con la presentación de las valorizaciones de obras; este proceso de liberación puede tomar entre uno y tres meses.

Los depósitos a plazo (overnight), tienen vencimientos de entre 4 y 5 días con opción de renovación, generando intereses a una tasa en soles de 2.5 por ciento y en dólares de 0.25 por ciento.

Los fondos mutuos son de libre rescate, generando intereses a una tasa en soles que oscila entre 1.70 y 2.00 por ciento y para dólares tasas entre 0.35 y 0.55 por ciento.

La Compañía mantiene cuentas corrientes en diversas entidades financieras locales denominados en Soles y en Dólares Estadounidenses, de libre disponibilidad y que generan intereses a tasas de mercado.

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

4. Cuentas por cobrar comerciales

(a) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 este rubro comprende:

	2022			2021		
	Corriente S/(000)	No corriente S/(000)	Total S/(000)	Corriente S/(000)	No corriente S/(000)	Total S/(000)
Por ventas de inmuebles (b)	130,741	519,362	650,103	150,062	566,597	716,659
Por rentas y servicios prestados (c)	3,943	-	3,943	2,532	-	2,532
Provisión por deterioro (f)	-	-	-	-	-	-
	134,684	519,362	654,046	152,594	566,597	719,191

(b) 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.

(c) 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.

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

(e) Con fecha 26 de enero de 2022, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por un valor nominal de aproximadamente US\$8,154,000, 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 aproximadamente S/2,031,000, que se incluye como “otros ingresos” del estado separado de resultados integrales, nota 22.

Con fecha 9 de marzo de 2021, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por un valor nominal de aproximadamente US\$9,865,000, 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 aproximadamente S/2,497,000, que se incluye como “otros ingresos” del estado separado de resultados integrales, nota 22.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (f) El movimiento de la provisión por deterioro en el año es como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	-	12
Adiciones	-	-
Recupero/castigos	-	(12)
Saldo final	-	-

En opinión de la Gerencia no es necesario constituir provisiones adicionales para la estimación de deterioro de cuentas por cobrar comerciales.

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

5. Transacciones con partes relacionadas

- (a) Al 31 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo de las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cuentas por cobrar comerciales:		
Subsidiarias -		
Los Portales Estacionamientos Operadora S.A.	409	543
Los Portales Estacionamientos S.A.C.	-	-
Los Portales Departamentos S.A.C. (antes Los Portales Construye S.A.C.)	236	363
Los Portales Hoteles S.A.C.	2,501	2,904
Negocio conjunto -		
Concesión Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA	1,037	818
Otras relacionadas -		
Compañía Minera Kolpa S.A.	15	16
GR Holding S.A.	-	-
	4,198	4,644
Cuentas por cobrar no comerciales:		
Otras relacionadas -		
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	94	101
Total	94	101
Total cuentas por cobrar a partes relacionadas	4,292	4,745

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cuentas por pagar comerciales -		
Subsidiarias -		
Los Portales Estacionamientos Operadora S.A.	1,812	1,691
Los Portales Estacionamientos S.A.C.	69	84
Los Portales Hoteles S.A.C.	117	50
Negocio conjunto -		
Concesión Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	32	22
Otras relacionadas -		
Depósitos y Grúas S.A.	5	10
Total	2,035	1,857
Otras cuentas por pagar		
Subsidiarias -		
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	11,464	12,594
Los Portales Hoteles S.A.C.	13,232	13,011
Total	24,696	25,605
Total cuentas por pagar a partes relacionadas	26,731	27,462

Las siguientes transacciones se realizaron con accionistas y partes relacionadas:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Subsidiarias -		
Ingresos por servicios de gerenciamiento	2,486	1,301
Ingresos por alquileres	231	231
Intereses pagados	-	13
Otras relacionadas -		
Compensación de la Gerencia clave (*)	1,997	2,008

(*) 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(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 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Compañía no ha registrado ninguna estimación para cuentas de cobranza dudosa en relación con los saldos adeudados por las partes relacionadas ya que han evaluado la cobrabilidad de estos saldos y considera que no se requiere constituir ninguna provisión por deterioro.

En opinión de la Gerencia, las cuentas por cobrar y por pagar clasificadas como corrientes al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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

(a) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, este rubro comprende:

	2022			2021		
	Corriente S/(000)	No corriente S/(000)	Total S/(000)	Corriente S/(000)	No corriente S/(000)	Total S/(000)
Anticipos otorgados a proveedores (b)	25,458	-	25,458	21,281	-	21,281
Depósitos en reclamo (c)	1,197	-	1,197	2,520	-	2,520
Reclamaciones a terceros	740	-	740	1,480	-	1,480
Tributos por cobrar	1,021	-	1,021	890	-	890
Depósitos en garantía (d)	-	15,959	15,959	-	12,287	12,287
	28,416	15,959	44,375	26,171	12,287	38,458
Estimación de deterioro (f)	-	-	-	(1,175)	-	(1,175)
	28,416	15,959	44,375	24,996	12,287	37,283

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.

- (b) Los anticipos otorgados a proveedores corresponden a adelantos, para asegurar las opciones de compra de terrenos, compra de suministros diversos y de equipamientos del negocio estacionamientos.
- (c) Los depósitos en reclamo corresponden a fondos que se encuentran en proceso de liberación con una institución financiera bajo el régimen de intervención de la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS) y que en opinión de la Gerencia y sus asesores legales será recuperado en el corto plazo.
- (d) Al 31 de marzo del 2022, los depósitos en garantía incluyen principalmente fondos en garantías por un préstamo de la Corporación Interamericana de Inversiones (BID-Invest) por S/ 13,634,000 (S/9,795,000 en al 31 de diciembre del 2021), los cuales serán liberados a su vencimiento con el pago total de las obligaciones, las mismas que vencen en el 2030.
- (e) Al 31 de marzo de 2022, la Compañía no ha estimado deterioro de la cuenta por cobrar a Financiera TFC S.A. debido al recupero que se está generando en este trimestre por S/ 150,000 al 31 de diciembre del 2021 se ha registrado un deterioro de aproximadamente S/ 1,520,000 , y se encuentra registrada en el estado separado de resultados integrales en el rubro “Otros gastos”, nota 22.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(f) El movimiento de la estimación de deterioro en el año es como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	1,550	345
Adiciones, nota 22	-	1,175
Saldo final	1,520	1,520

En opinión de la Gerencia no es necesario constituir provisiones adicionales para la estimación de deterioro de las otras cuentas por cobrar, al 31 de marzo de 2022.

7. Inventarios

(a) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, este rubro comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Proyectos inmobiliarios en desarrollo (b)	312,819	268,717
Inmuebles terminados (c)	97,946	145,787
Suministros	4,255	904
	415,020	415,408
Provisión por deterioro de inmuebles terminados (d)	(2,496)	(2,779)
Saldo final	412,524	412,629

(b) 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 en el año es como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial del año	268,717	238,413
Costos de habilitación y construcción	49,379	243,217
Capitalización de intereses, nota 23	1,637	23,020
Transferencias desde propiedades de inversión, nota 10	24,789	229,363
Transferencia a propiedades de inversión, nota 10	-	(1,850)
Transferencia a inmuebles terminados	(31,704)	(463,446)
Saldo final del año	312,818	268,717

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre del 2021, los proyectos inmobiliarios en desarrollo por zonas comprenden:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Lima:		
Zona Sur	85,133	78,243
Zona Norte	48,210	42,316
	<u>133,343</u>	<u>120,559</u>
Otras ciudades del Perú:		
Zona Norte	102,097	85,426
Zona Sur	36,839	25,625
Zona Este	40,539	37,107
	<u>179,475</u>	<u>148,158</u>
	<u>312,818</u>	<u>268,717</u>

Al 31 de marzo de 2022, el saldo de proyectos en desarrollo incluye intereses capitalizados por aproximadamente S/17,231,000 (aproximadamente S/30,058,000 al 31 de diciembre de 2021).

Ver nota 28.16 para otras políticas relevantes sobre el rubro.

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	20,058	35,224
Adiciones, nota 23	1,637	23,020
Transferencias a inmuebles terminados	(4,560)	(38,062)
Otros ajustes	96	(124)
	<u>17,231</u>	<u>20,058</u>

(c) 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:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Lima	29,070	40,068
Provincias	68,876	105,719
	<u>97,946</u>	<u>145,787</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (d) El movimiento de la provisión por desvalorización de inventarios en el año es como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	2,779	2,295
Adiciones, nota 18	-	1,462
Ventas de stocks	(283)	(978)
Saldo final	2,496	2,779

Al 31 de marzo de 2022 no se ha estimado aún provisión por desvalorización (aproximadamente S/1,462,000 al 31 de diciembre de 2021) corresponden a saldos de lotes de proyectos antiguos.

En opinión de la Gerencia no es necesario registrar provisiones adicionales.

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

8. Inversiones en subsidiarias y negocio conjunto

- (a) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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. A continuación, se presenta la composición del rubro:

Entidad	Porcentaje de participación		Valor en libros	
	2022 %	2021 %	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Subsidiarias -				
Los Portales Estacionamientos S.A.C. (c)	99.99	99.99	48,767	48,767
Los Portales Departamentos S.A.C. (antes Los Portales Construye S.A.C.) (d)	99.99	99.98	76,377	76,377
LP USA S.A. (e)	99.99	99.99	6,833	6,833
Los Portales Hoteles S.A.C. (f)	99.99	99.99	36,104	36,104
			168,081	168,081

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (b) El movimiento de las inversiones por el año terminado al 31 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 ha sido el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	168,081	161,791
Capitalización de pasivos (d)	-	9,735
Aporte en efectivo (d)	-	5,267
Reducción de capital LP USA S.A. (e)	-	(8,081)
Inversión en Los Portales Hoteles S.A.C. (f)	-	-
Deterioro de CEGASA (g)	-	(631)
	<u>168,081</u>	<u>168,081</u>

- (c) Los Portales Estacionamientos S.A.C.

Se constituyó en Lima el 27 de junio de 2018 y se dedica a efectuar inversiones en estacionamientos, y desarrollo y administración de éstos.

Con fecha 24 de marzo de 2021, la Municipalidad de Miraflores ha comunicado a CEMSA su aprobación expresa a la transferencia del 1 por ciento de acciones por S/277,000 a Los Portales Estacionamientos S.A.C. Con fecha 31 de marzo de 2021 en Junta General de Accionistas se aprobó realizar dicha transferencia, con lo cual la inversión de Los Portales S.A. en dicha subsidiaria pasó de S/48,489,000 a S/48,767,000.

- (d) Los Portales Departamentos S.A.C. (antes 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 30 de setiembre del 2020 en junta General de accionistas se acordó cambiar la denominación Social de la Compañía Los Portales Construye S.A.C. a Los Portales Departamentos S.A.C. dicho cambio consta inscrito en Registros Públicos en la partida Nro. 11008436 en el asiento B00005 de fecha 18 de mayo de 2021

Con fecha 21 de octubre de 2021, en Junta General de Accionistas, se acordó realizar un aumento de capital a Los Portales Departamentos S.A.C., por aportes en efectivo por S/5,267,000 y por capitalización de las cuentas por cobrar a Los Portales Departamentos por aproximadamente S/9,735,000, consecuentemente el valor en libros de la inversión se incrementó aproximadamente de S/61,375,000 a aproximadamente S/76,377,000.

- (e) 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Con fecha 31 de marzo de 2021, en Junta General de Accionistas se aprobó el pago de dividendos por aproximadamente S/6,055,000 a favor de Los Portales S.A. y la reducción de capital social mediante la entrega a Los Portales S.A. titular de aproximadamente S/14,914,000 acciones de parte del valor nominal amortizado, el importe entregado es por aproximadamente S/8,081,000. Después de la reducción propuesta el capital social quedó fijado en aproximadamente S/6,833,000, representando igual número de acciones nominales de S/1 cada una.

(f) Los Portales Hoteles S.A.C. -

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,

(g) 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.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la Municipalidad de la Victoria aún no firma la autorización del traslado del 25 por ciento de la inversión de la Compañía a su subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A.C.; consecuentemente, la Compañía tiene pendiente de transferir el valor de la inversión en esta entidad por aproximadamente S/631,000.

Con fecha 30 de diciembre del 2021, se registró un deterioro de la inversión en Concesiones Estacionamientos Gamarra por aproximadamente S/631,000, debido a que hasta la fecha, no se ha llegado a un acuerdo con la Municipalidad de la Victoria sobre dicha concesión.

9. Propiedades y equipos

(a) El movimiento del rubro propiedades y equipos y el de su correspondiente depreciación acumulada, al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es el que sigue:

	Terrenos S/(000)	Edificaciones y otras construcciones S/(000)	Mobiliario y equipos S/(000)	Obras en curso (e) S/(000)	Derechos de uso S/(000)	Total S/(000)
Costo -						
Saldos al 1 de enero de 2021	2,755	54,960	26,322	161	3,055	87,253
Adiciones (b)	-	-	2,153	1,185	2,119	5,457
Transferencias	-	803	-	(803)	-	-
Baja de activos – costo (c)	-	(1,723)	(223)	-	(827)	(2,773)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	2,755	54,040	26,252	543	4,347	89,937
Adiciones (b)	-	-	835	67	-	902
Transferencias	-	546	-	(546)	-	-
Baja de activos – costo (c)	-	(6,673)	(115)	-	(178)	(6,966)
Saldos al 31 de marzo de 2022	2,755	47,913	28,972	64	4,169	83,873
Depreciación acumulada -						
Saldos al 1 de enero de 2021	-	29,231	18,941	-	1,508	49,680
Baja de activos – depreciación (c)	-	(1,244)	(181)	-	(827)	(2,252)
Depreciación del año	-	4,846	2,096	-	1,253	8,195
Saldos al 31 de diciembre de 2021	-	32,833	20,856	-	1,934	55,623
Baja de activos – depreciación (c)	-	(6,614)	(114)	-	(177)	(6,905)
Depreciación del año	-	936	546	-	313	1,795
Saldo al 31 de marzo de 2022	-	27,155	21,288	-	2,070	50,513
Valor neto -						
Saldo al 31 de marzo de 2022	2,755	20,758	7,684	64	2,099	33,360
Saldo al 31 de diciembre de 2021	2,755	21,207	7,396	543	2,413	34,314

- (b) En 2022, las adiciones corresponden a: i) casetas de ventas y módulos pilotos por aproximadamente S/67,000, ii) equipos diversos por aproximadamente S/764,000, iii) mobiliarios S/ 71,000
- En 2021, las adiciones corresponden a: i) casetas de ventas y módulos pilotos por aproximadamente S/1,063,000, ii) equipos diversos por aproximadamente S/2,152,000, iii) activos por derecho de uso por casetas de ventas por aproximadamente S/2,119,000 por renegociación de contrato, iv, y otras instalaciones por aproximadamente S/123,000.
- (c) En 2022, las bajas de activos en el rubro corresponden principalmente a: i) casetas de ventas por aproximadamente S/6,673,000; ii) bajas de activos por derecho de uso por aproximadamente S/ 178,000 y otras bajas por aproximadamente S/15,000.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

En 2021, las bajas de activos en el rubro corresponden principalmente a: i) ventas de instalaciones por aproximadamente S/ 1,723,000; ii) venta de mobiliario y equipos por aproximadamente por S/ 123,000 y iii) bajas de activos por derecho de uso por aproximadamente S/827,000 y otras bajas por aproximadamente S/100,000

(d) Al 31 de marzo del 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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.

(e) Activos adquiridos bajo la modalidad de arrendamiento financiero -

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo en libros de los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Construcciones y otras edificaciones	-	6
Mobiliario y equipos	2,150	6,495
Depreciación acumulada	(1,740)	(3,674)
	<u>410</u>	<u>2,827</u>

(f) Distribución del gasto por depreciación -

El gasto por depreciación al 31 de marzo de 2022 y 2021 se ha distribuido en el estado separado de resultados integrales como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Costo de ventas, nota 18	181	206
Gastos de ventas, nota 19	801	969
Gastos de administración, nota 20	813	853
	<u>1,795</u>	<u>2,028</u>

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(h) Arrendamientos -

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantiene contratos a largo plazo de arrendamiento con tarifas fijas, vigentes desde marzo de 2009 hasta el 2035, 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 separado de situación financiera -

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Activo por derecho en uso:		
Edificios	2,100	2,413
Obligaciones por arrendamientos:		
Corriente	1,198	1,286
No corriente	999	1,344
	2,197	2,630

Importes reconocidos en el estado separado de resultados -

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso:		
Edificios	313	1,253

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	2,630	1,635
Adiciones	-	2,131
Pagos de capital	(375)	(1,443)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:		
Intereses devengados	43	182
Diferencia en cambio	(101)	125
Saldo final	2,197	2,630

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

10. Propiedades de inversión

- (a) El movimiento y saldos de las propiedades de inversión por los años que terminan el 31 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se presenta a continuación:

	Reserva territorial S/(000)	Edificio corporativo S/(000)	Total S/(000)
2022:			
Saldo inicial	216,173	58,680	274,853
Compras	2,935	-	2,935
Transferencia a inventarios, nota 7(b)	(24,789)	-	(24,789)
Costos de habilitación	934	-	934
Saldo final	195,253	58,680	253,933
2021:			
Saldo inicial	267,056	57,720	324,776
Compras	187,866	-	187,866
Transferencia a inventarios, nota 7(b)	(229,363)	-	(229,363)
Transferencia desde inventarios (d), nota 7(b)	1,850	-	1,850
Costos de habilitación	(7,152)	-	(7,152)
Cambios en el valor razonable	(4,084)	960	(3,124)
Saldo final	216,173	58,680	274,853

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(b) Reserva territorial –

Este rubro corresponde a inmuebles adquiridos por la Compañía como reserva territorial sobre los cuales a la fecha de los estados financieros separados no se tienen definidas fechas de inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios. Al 31 de marzo de 2022, estos terrenos constituyen una reserva de aproximadamente 197.20 hectáreas (aproximadamente 221.80 en 2021) y están ubicados en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Chiclayo, Ica y Lima.

Al 31 de marzo de 2022, los pasivos por la compra de terrenos ascienden a aproximadamente S/195,567,000 (aproximadamente S/229,691,000 al 31 de diciembre de 2021), los cuales se encuentran registrados en el rubro “Cuentas por pagar comerciales” del estado separado de situación financiera, nota 14.

(c) Edificio corporativo y Hoteles -

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 marzo de 2022, los ingresos y costos generados por servicio de alquiler del Edificio Corporativo y los hoteles son aproximadamente S/491,000 y S/170,000, respectivamente, (ingresos y costos generados por aproximadamente S/612,000 y S/167,000, respectivamente, en 2021), nota 22.

(d) Transferencias a inventarios -

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

(e) Transferencias desde inventarios -

Las transferencias 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, así como lotes en litigio) 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 2021, se transfirió de inventario a propiedades de inversión aproximadamente 37 lotes en litigio cuyo valor razonable asciende a aproximadamente S/1,850,000.

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los cobros mínimos por arrendamientos de propiedades de inversión son los siguientes:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Hasta 1 año	491	2,521
Mayor de 1 año y hasta 3 años	5,562	7,562
Mayor de 3 años y hasta 6 años	6,000	7,700
	12,053	17,783

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(h) 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

(a) El movimiento de los intangibles y el de su correspondiente amortización acumulada por los años terminados el 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

	Concesiones S/(000)	Licencias S/(000)	Derechos de llave S/(000)	Programas de cómputo y otros S/(000)	Total S/(000)
Costo -					
Saldo al 1 de enero de 2021	736	14,114	20	18,283	33,153
Adiciones	-	84	-	1,559	1,643
Saldo al 31 de diciembre de 2021	736	14,198	20	19,842	34,796
Adiciones	-	-	-	113	113
Saldo al 31 de marzo de 2022	736	14,198	20	19,954	34,909
Depreciación -					
Saldo al 1 de enero de 2021	729	10,357	20	9,567	20,673
Amortización del año	7	939	-	1,700	2,646
Saldo al 31 de diciembre de 2021	736	11,296	20	11,267	23,319
Amortización del año	-	204	-	439	643
Saldo al 31 de diciembre de 2021	736	11,500	20	11,706	23,962
Valor neto -					
Saldo al 31 de marzo de 2022	-	2,698	-	8,248	10,946
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	2,902	-	8,575	11,477

(b) Distribución del gasto por amortización -
El gasto de amortización al 31 de marzo de 2022 y 2021, se ha distribuido en el estado separado de resultados como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Costo de ventas, nota 18	-	3
Gastos de administración, nota 20	643	671
	643	674

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

12. Obligaciones financieras

(a) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, este rubro comprende:

	Corriente		No corriente		Total	
	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Préstamos de terceros (b)	1,473	524	27,171	11,965	28,644	12,489
Préstamos bancarios (c)	47,684	44,170	162,047	173,998	209,731	218,168
Bonos y papeles comerciales (d)	58,663	71,853	221,368	239,094	280,031	310,947
Arrendamientos financieros (e)	211	263	95	119	306	382
	108,031	116,810	410,681	425,176	518,712	541,986

Las obligaciones financieras se presentan netas de los costos de transacción incurridos por estructuración de deuda, relacionados a la emisión de bonos y papeles comerciales; y que ascendieron a aproximadamente S/5,615,000 en 2022 (aproximadamente S/5,698,000 en 2021).

- (b) Préstamos de terceros -
Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 los préstamos de terceros corresponden a fondos recibidos de personas naturales y jurídicas. Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre marzo del 2023 y diciembre del 2026 y no tienen garantías específicas (vencimientos entre diciembre de 2022 y diciembre del 2026 al 31 de diciembre de 2021). Asimismo, devengan tasas de intereses promedio anual para 2022 de 6,50 por ciento (6.50 por ciento en 2021).
- (c) Préstamos bancarios - Locales y multilaterales.
Al 31 de marzo de 2022 los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2030 y presentan una tasa de interés promedio anual de 6.92 por ciento (vencimiento hasta el año 2030 y una tasa de interés promedio de 6.93 por ciento al 31 de diciembre de 2021). Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos, nota 24.2 y 24.3.
- d) Bonos y papeles comerciales -
Al 31 de marzo de 2022, la Compañía mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por aproximadamente S/280,031,000 con tasas de interés que oscilan entre 5.75 y 9.5 por ciento anual, con vencimiento entre octubre del 2022 y enero del 2029. Los papeles comerciales emitidos en el año 2022 fueron:

Instrumento	Oferta	Programa	Número de emisión	Serie/clase	Moneda	Monto de colocación moneda original	Monto de colocación original S/(000)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5°	C	S/	13,160	13,160	16/02/2022	11/02/2023
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5°	D	S/	10,000	10,000	18/03/2022	13/03/2023

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por aproximadamente S/310,947,000 con tasas de interés que oscilan entre 3.85 y 9.5 por ciento anual, con vencimiento entre febrero del 2022 y enero del 2029. Los bonos corporativos y papeles comerciales emitidos en el año 2021 fueron:

Instrumento	Oferta	Programa	Número de emisión	Serie/clase	Moneda	Monto de colocación moneda original	Monto de colocación original S/(000)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
Papeles comerciales	Pública	Segundo	4°	C	S/	20,000	20,000	17/02/2021	12/02/2022
Papeles comerciales	Pública	Segundo	4°	D	S/	15,000	15,000	15/03/2021	10/03/2022
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5°	A	S/	20,000	20,000	13/10/2021	07/10/2022
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5°	B	S/	15,900	15,900	23/12/2021	17/12/2022
Bono corporativo	Pública	Quinto	5°	Unica	US\$	3,075	11,095	13/01/2021	13/01/2029
Bono corporativo	Pública	Quinto	6°	Unica	US\$	3,540	12,772	13/01/2021	13/01/2029

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(e) Arrendamientos financieros -

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 2.75 por ciento y están garantizados con los bienes adquiridos.

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Hasta 1 año	211	263
Mayor a 1 año y hasta 5 años	95	119
	306	382
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	306	382

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

	Valor en libros		Valor razonable	
	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Préstamos de terceros	28,644	12,489	27,704	11,827
Préstamos bancarios	209,731	218,169	175,204	184,872
Bonos y papeles comerciales	280,031	310,946	299,934	332,748
Arrendamientos financieros	306	382	286	354
	518,712	541,986	503,128	529,801

La composición de la deuda financiera al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Menores a 1 año	108,031	116,810
De 1 - 2 años	46,870	48,120
De 2 - 5 años	203,311	183,312
Más de 5 años	160,500	193,744
	518,712	541,986

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	Préstamos bancarios S/(000)	Préstamos a terceros S/(000)	Bonos y papeles comerciales S/(000)	Arrendamientos financieros S/(000)	Total S/(000)
Al 1 de enero de 2022	218,169	12,489	310,946	382	541,986
Adiciones	-	17,229	21,724	5	38,957
Pagos de capital	(5,980)	(725)	(33,671)	(45)	(40,421)
Pagos de intereses	(1,566)	(161)	(6,268)	(5)	(8,000)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo					
Intereses devengados	4,046	339	5,696	-	10,081
Diferencia en cambio	(2,376)	(527)	(17,933)	(29)	20,865
Otras comisiones	(2,562)	-	(463)	-	(3,025)
Al 31 de marzo de 2022	209,731	28,644	280,031	308	518,712
Al 1 de enero de 2021	248,228	18,919	341,613	522	609,282
Adiciones	-	7,203	87,551	224	94,978
Pagos de capital	(28,785)	(14,114)	(151,838)	(330)	(195,067)
Pagos de intereses	(18,035)	(657)	(28,411)	(30)	(47,133)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo					
Intereses devengados	18,297	926	28,227	2	47,452
Diferencia en cambio	2,840	212	29,443	(6)	32,489
Otras comisiones	(4,376)	-	4,361	-	(15)
Al 31 de diciembre de 2021	218,169	12,489	310,946	382	541,986

Ver notas 28.15, 28.16 y 28.17, para otras políticas relevantes sobre las obligaciones financieras, costo de financiamiento y arrendamientos, respectivamente.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

13. Factoring con proveedores

Al 31 de marzo de 2022, este rubro incluye el saldo de obligaciones adquiridas de factoring de operaciones con proveedores por aproximadamente S/28,976,000 (aproximadamente S/27,019,000 al 31 de diciembre de 2021).

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 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 4 años y tienen vencimiento hasta el año 2026.

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

(a) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, este rubro comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Anticipos de clientes (b)	145,990	106,893
Remuneraciones y participaciones por pagar	12,453	20,311
Tributos y contribuciones sociales	17,701	27,196
Resoluciones de contratos y depósitos en garantía	2,741	3,211
Otros	3,183	3,936
	<u>182,068</u>	<u>161,547</u>
	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Corriente	173,910	160,777
No corriente	8,158	770
	<u>182,068</u>	<u>161,547</u>

(b) 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Ver juicio crítico aplicado en los anticipos de clientes en la nota 27.2. El movimiento de los anticipos de clientes en el año es como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	106,893	81,387
Anticipos recibidos en el año	80,685	247,021
Diferencia en cambio	1,560	(260)
Anticipos reconocidos como ingreso en el año	(43,148)	(221,255)
Saldo final	145,990	106,893

16. Impuesto a la renta

- (a) 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 integrales.

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Impuesto a la renta corriente	3,546	4,290
Impuesto a la renta diferido	526	(335)
Saldo final	4,072	3,955

- (b) Impuesto a la renta corriente -

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

El impuesto a la renta de tercera categoría aplicable para el año 2022 y de 2021 es de 29.5 por ciento.

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 1 de enero de 2019. Para aquellas constituidas o renovadas a partir del 1 de enero de 2021, un nuevo límite para la deducción de intereses netos (gastos por intereses menos intereses gravables) que excedan del 30 por ciento 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.

En 2020, se realizó la publicación de las Leyes No.31104, No.31107, No.31108, No.31110 y otras disposiciones, las cuales entrarán en vigor a partir del ejercicio 2021. A continuación, se detallan los aspectos más significativos:

- (i) **Deducibilidad de gastos financieros:** No serán deducibles los intereses netos (gastos por intereses menos intereses gravables) que excedan 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. Este límite no aplicará a empresas cuyos ingresos netos en el ejercicio gravable sean menores o iguales a 2,500 UIT.
- (ii) **Devolución del ITAN 2020:** La devolución del ITAN se realizará mediante abono en cuenta. Si la Administración no ha respondido a la solicitud de devolución en 30 días hábiles, se considerará aprobada.
- (iii) **Llevado de libros contables:** Las personas naturales, sucesiones indivisas o sociedades conyugales que obtengan rentas o pérdidas de tercera categoría generadas por fondos de inversión patrimonios fideicometidos de sociedades tituladoras y/o fideicomisos bancarios, cuando provengan del desarrollo o ejecución de un negocio o empresa no se encuentran obligadas a llevar libros y registros contables.
- (iv) **Régimen especial de depreciación:** Desde el ejercicio 2021, los contribuyentes podrán depreciar los bienes de su activo fijo a razón de las siguientes tasas: (i) los edificios y construcciones a una tasa del 20 por ciento anual (con ciertas condiciones); (ii) equipos de procesamiento de datos - excepto máquinas tragamonedas - a una tasa máxima de 50 por ciento; (iii) maquinaria y equipo a una tasa máxima de 20 por ciento; y, (iv) vehículos de transporte terrestre - excepto ferrocarriles - híbridos (con motor de embolo y motor eléctrico) o eléctricos (con motor eléctrico) o de gas natural vehicular - a una tasa máxima de 50 por ciento.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (v) Información que proporcionar a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT): Las empresas del sistema financiero se encuentran obligadas a informar a la SUNAT mensualmente el saldo y/o montos acumulados, promedios o montos más altos y los rendimientos generados en la cuenta siempre que sean igual(es) o superior(es) a S/10,000.
- (vi) 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 2016 al 2022 están abiertos a fiscalización. Con fecha 8 de enero de 2020, SUNAT envió el requerimiento Nro.0121200000008 de fiscalización definitiva del impuesto a la renta del periodo 2015, el cual fue concluido el 28 de diciembre del 2021 con la emisión del resultado del requerimiento Nro, 012221002275 en el cual se determinan dos reparos, determinándose un importe a pagar por impuesto a la renta por S/1,735,000. Dicho monto fue provisionado en diciembre de 2021 y pagado a la SUNAT el 11 de enero de 2022.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(c) Impuesto a la renta diferido -

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo de esta cuenta en el estado separado de situación financiera comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Impuestos diferidos pasivos:		
Reversible después de 12 meses	75,103	74,740
Reversible dentro de 12 meses	1,954	1,780
Total impuesto diferido pasivo	77,057	76,520
Impuestos diferidos activos:		
Reversible después de 12 meses	(42,523)	(42,523)
Reversible dentro de 12 meses	(7,347)	(7,336)
Total impuesto diferido activo	(49,870)	(49,859)
Impuesto diferido pasivo, neto	27,187	26,661

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

	Ingresos netos inmobiliarios S/(000)	Cambios de valor razonable S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Pasivo diferido				
Al 1 de enero de 2021	45,357	14,827	4,505	64,689
Cargado (abonado) a resultados	13,620	(2,218)	429	11,831
Al 31 de diciembre de 2021	58,977	12,609	4,934	76,520
Cargado (abonado) a resultados	363	-	174	537
Al 31 de marzo de 2022	59,340	12,609	5,108	77,057
		Provisiones S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Activo diferido:				
Al 1 de enero de 2021		18,711	14,506	33,217
Abonado (cargado) a resultados		2,621	14,021	16,642
Al 31 de diciembre de 2021		21,332	28,527	49,859
Abonado (cargado) a resultados		11	-	11
Al 31 de marzo de 2022		21,343	28,527	49,870

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2021 S/(000)	2021 S/(000)
Al 1 de enero	26,661	31,472
Cargo (abono) al estado separado de resultados integrales	526	(4,811)
Al 31 de diciembre	<u>27,187</u>	<u>26,661</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 separados usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado separado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

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:

	2022		2021	
	S/(000)	%	S/(000)	%
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>18,177</u>	<u>100.00</u>	<u>12,778</u>	<u>100.00</u>
Impuesto calculado aplicado tasa teórica	5,362	29.50	3,769	29.50
Efecto del impuesto por:				
Gastos no deducibles	<u>(1.290)</u>	<u>(7.10)</u>	<u>186</u>	<u>1.46</u>
Total	<u>4,072</u>	<u>22.40</u>	<u>3,955</u>	<u>30.96</u>

17. Patrimonio

(a) Capital emitido -

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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.

Participación individual del capital	Número de acciones	Porcentaje de participación
Hasta 1.00	1	0.02
De 40.01 a 50	<u>3</u>	<u>99.98</u>
	<u>4</u>	<u>100.00</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(b) Excedente de revaluación-

Corresponde a la diferencia entre el importe en libros de propiedades y su valor razonable, en función de tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes, nota 10(e), a la fecha del cambio de uso y transferencia de un elemento de propiedades y equipos a propiedad de inversión aplicando lo dispuesto en la NIC 16, "Propiedades, planta y equipo". Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el excedente de revaluación, neto de su correspondiente impuesto a la renta diferido asciende a aproximadamente y S/3,944,000, respectivamente. El excedente de revaluación se transfiere a los resultados acumulados en la medida que se realice, ya sea a través de su depreciación o cuando los activos que le dieron origen se retiren o se vendan.

(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 por ciento de la utilidad neta anual hasta alcanzar un monto equivalente al 20 por ciento 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 30 de marzo de 2021, en Junta Obligatoria de Accionistas se aprobó la transferencia de resultados acumulados a reserva legal por aproximadamente S/1,436,000.

En el 2022 no se ha realizado transferencia a reserva legal porque ya se alcanzó el equivalente al 20 por ciento del capital pagado de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Sociedades.

(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 por ciento para las distribuciones que se adopten o pongan a disposición en efectivo o en especie durante el ejercicio 2022 y 2021.

Con fecha 9 de marzo de 2022 en Junta de accionista se aprobó el pago de dividendos por un monto de S/ 32,000,000 los mismos que fueron cancelados el día 30 de marzo del 2022.

Con fecha 30 de junio de 2021 en Junta Obligatoria de Accionistas se aprobó el pago de dividendos por un monto de S/24,000,000 los mismos que fueron cancelados el día 23 de julio del 2021. Asimismo, con fecha 23 de noviembre de 2020 en Junta Obligatoria de Accionistas se aprobó el pago de dividendos por un monto de S/ 10,845,000 correspondientes a resultados del ejercicio 2020 los cuales fueron cancelados el 15 de diciembre de 2020.

Los dividendos declarados por el periodo terminado al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 , se resumen de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Acordado por	Ejercicio	Fecha de acuerdo	Fecha de entrega	Dividendos acordados S/(000)	Dividendos por acción acciones comunes S/(000)
Junta Obligatoria de Accionistas	2015	30/06/2021	23/07/2021	8,719	0.03436
Junta Obligatoria de Accionistas	2016	30/06/2021	23/07/2021	15,281	0.06022
Junta Obligatoria de Accionistas	2015	09/03/2022	30/03/2022	32,000	0.12611

18. Costo de ventas

El costo de ventas al 31 de marzo, comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Inventario inicial de inmuebles terminados, nota 7(a)	145,787	116,393
Inventario inicial de proyectos en desarrollo, nota 7(a)	268,717	238,413
Consumo de materias primas e insumos	27,449	101,432
Mano de obra directa, nota 21	4,806	4,323
Construcción encargada a terceros, nota 28.21	42,454	22,451
Depreciación, nota 9	181	206
Amortización, nota 11	-	3
Costo financiero, nota 23	1,637	7,139
Cargas diversas de gestión y provisiones	12	12
Otros costos de producción	39	(322)
Inventario final de proyectos en desarrollo, nota 7(a)	(312,819)	(340,307)
Inventario final de inmuebles terminados, nota 7(a)	(97,946)	(92,611)
	<u>80,317</u>	<u>57,132</u>

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

19. Gastos de venta

Los gastos de venta al 31 de marzo, comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Marketing y publicidad	8,940	7,218
Cargas de personal, nota 21	7,037	5,838
Depreciación, nota 9	801	969
Servicios de transporte	101	89
Otros	430	405
	<u>17,309</u>	<u>14,519</u>

20. Gastos de administración

Los gastos de administración al 31 de marzo, comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cargas de personal, nota 21	9,824	8,066
Honorarios de terceros	1,555	1,337
Servicios públicos y tributos	2,204	2,202
Depreciación, nota 9	813	853
Amortización, nota 11	643	671
Gastos bancarios	1,072	442
Mantenimiento	447	368
Alquileres	195	157
Seguros diversos	180	145
Suscripciones diversas	156	159
Transportes	67	42
Otros	306	415
	<u>17,462</u>	<u>14,857</u>

21. Cargas de personal

(a) Las cargas de personal al 31 de marzo, comprenden:

	Costo de venta de inmuebles y de servicios prestados		Gastos de venta		Gastos de administración	
	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Sueldos	3,191	2,746	4,521	3,778	4,425	3,731
Gratificaciones (b)	463	416	768	656	1,033	922
Seguridad y provisión social	286	257	451	386	702	652
Compensación por tiempo de servicios (c)	276	248	436	365	591	497
Vacaciones (d)	257	231	426	347	559	427
Participación de los trabajadores (e)	228	134	239	123	436	311
Otras cargas de personal	107	291	196	182	2,078	1,526
	4,808	4,323	7,037	5,837	9,824	8,066
Número de trabajadores	135	114	278	262	323	284

- (b) Gratificaciones -
La Compañía reconoce el gasto por gratificaciones y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en Perú. Las gratificaciones corresponden a dos remuneraciones anuales que se pagan en julio y diciembre de cada año.
- (c) Compensación por tiempo de servicios -
La compensación por tiempo de servicios del personal corresponde a sus derechos indemnizatorios calculados de acuerdo con la legislación peruana vigente la que se tiene que depositar en las cuentas bancarias designadas por los trabajadores en los meses de mayo y noviembre de cada año. La compensación por tiempo de servicios del personal es equivalente a media remuneración mensual vigente a la fecha de su depósito. La Compañía no tiene obligación de pago adicional una vez que efectúa los depósitos de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.
- (d) 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 separado de situación financiera.
- (e) 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. La participación de los trabajadores en las utilidades se calcula aplicando la tasa de 5 por ciento sobre la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta vigente.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

22. Otros ingresos y gastos

Los otros ingresos y gastos al 31 de marzo, comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Penalizaciones por recesión de contrato, nota 28.21(b)	3,265	4,854
Venta de cartera, nota 4(e)	2,031	2,497
Contribuciones reembolsables recibos liberados y fee administrativo	96	422
Venta de activos fijos		560
Recupero seguros	7	-
Otros	253	54
Total ingresos	5,652	8,387
Prorrata de IGV	2,467	1,713
Descuento letras Acres	285	-
Indemnización de clientes	176	-
Bajas de activos fijos	61	-
Mermas de inventario	30	
Donaciones	49	-
Indemnizaciones otorgadas a clientes	12	188
Ajuste en el valor de permutas de lotes con clientes	-	377
Otros	2	100
Total gastos	3,082	2,378

23. Gastos financieros

Los gastos financieros al 31 de marzo comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Intereses devengados de obligaciones financieras	9,832	12,180
Intereses devengados de otros gastos financieros	670	3,900
Intereses devengados de obligaciones por arrendamientos	43	34
Menos: Intereses capitalizados sobre activos calificables, nota 7	(1,637)	(7,139)
	8,908	8,975

24. Contingencias, compromisos y garantías

24.1 Contingencias -

- (i) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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/3,100,000, el cual a la fecha se encuentra en etapa de apelación ante el Tribunal Fiscal, dicho expediente ingresó a esta instancia en el 2010.

Con fecha 4 de mayo de 2021 el Tribunal Fiscal ha notificado a la compañía, declarando nula la resolución de Intendencia Nro. 0150140009190 del 27 de julio del 2010, en el extremo del reparo por pérdidas en enajenación de valores no sustentados.

- (ii) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se mantiene en curso un Proceso Administrativo de Reclamación Tributaria contra la Municipalidad de Carabaylo, impugnando resoluciones de multas por S/33,225,000 que fueron 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 mantenía en curso un Procedimiento Administrativo de Reclamación Tributaria por la fiscalización del ejercicio 2014, el mismo que cerró en diciembre del 2020, con el resultado del requerimiento Nro.0122200001520, en el cual se da por concluido el proceso y se reafirma SUNAT en sus acotaciones, con una base imponible de S/16,167,000,

Con fecha 21 de octubre de 2021 se presentó el expediente de apelación a la Resolución de Intendencia Nro. 0150140016167- SUNAT, con la cual se ha procedido a apelar el resultado del proceso de reclamo de la auditoría del 2014, la misma que ha sido asignada a la Sala Nro.4, se estima que la respuesta por el Tribunal Fiscal, será emitida entre los meses de setiembre y octubre del 2022.

Según nuestros asesores legales tributarios en esta instancia se tiene alta probabilidad de éxito sobre los puntos observados, dado que en la fiscalización 2015, varios de estos puntos han sido levantados; asimismo, en el proceso de apelación ante el Tribunal Fiscal se han ingresado pruebas que confirman la fehaciencia de las operaciones reparadas.

- (v) La Gerencia junto con sus asesores legales, opinan que el Grupo cuenta con fundamentos técnicos y de ley para que los procesos mencionados en los acápite anteriores sean resueltos en forma favorable a la Compañía; en ese sentido no resultarán en pasivos de importancia y, en consecuencia, no es necesario registrar pasivos adicionales al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021.
- (vi) 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 marzo de 2022, la Compañía ha registrado las provisiones necesarias por S/1,491,000, quedando como contingentes posibles un importe de S/9,900,000 (S/1,491,000 al 31 de diciembre de 2021). 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 marzo de 2022, la Compañía ha otorgado a instituciones financieras garantías correspondientes a letras de cambio por un valor de S/ 16,998,000 y US\$75,916,000 (S/ 15,798,000 y US\$65,616,000 al 31 de diciembre de 2021) 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 marzo de 2022, la Compañía mantiene vigente cartas fianzas por S/ 65,328,000 y US\$3,412,000 (S/ 51,188,000 y US\$2,412,000 al 31 de diciembre de 2021). 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 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 2012 y modificado en 2016 y 2018, entre Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A. - CIFI y Corporación Interamericana de Inversiones - CII en calidad de Fideicomisarios, La Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario y Los Portales en calidad de Fideicomitente, 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 Portales Hoteles S.A.C. ubicados en 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.

A partir de la creación de la subsidiaria Los Portales Hoteles S.A.C., 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 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. en calidad de Emisor 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.
- (vii) **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. en calidad de Emisor 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 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. en calidad de Emisor 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.
- (ix) 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. en calidad de Emisor 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 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. en calidad de Emisor 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 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 fideicomitidos hasta el pago total y oportuno de las obligaciones garantizadas, para lo cual se transfieren i) un inmueble ubicado en Ugarte y Moscoso No.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 2021, la Compañía mantiene garantías hipotecarias en entidades financieras garantizando las obligaciones financieras por S/ 117,556,000 y US\$74,145,000 (\$/115,145,000 y US\$64,057,000 al 31 de diciembre de 2021), nota 12.

25. Administración 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.

(i) 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 expuesta 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2022 US\$(000)	2021 US\$(000)
Activos:		
Efectivo y equivalente de efectivo	32,273	25,233
Cuentas por cobrar comerciales	150,519	160,664
Otras cuentas por cobrar	591	3,939
Total	183,383	189,836
Pasivos:		
Obligaciones financieras	(72,896)	(68,705)
Obligaciones por arrendamientos	(380)	(445)
Cuentas por pagar comerciales	(57,010)	(61,793)
Anticipos recibidos de clientes	(11,095)	(9,554)
Otras cuentas por pagar	(8,946)	(12,627)
Total	(150,327)	(153,124)
Posición activa, neta	33,056	36,712

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 marzo de 2022, el tipo de cambio utilizado por la Compañía para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/3.695 y S/3.701 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/3.975 y S/3.998 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente, al 31 de diciembre de 2021).

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ganancia por diferencia de cambio	11,083	49,167
Pérdida por diferencia de cambio	(21,361)	(48,907)
Ganancia (pérdida) por diferencia de cambio, neta	(10,278)	260

Si al 31 de marzo de 2022 considerando los saldos de los activos y pasivos financieros a esa fecha, el dólar se hubiera devaluado/apreciado 2 por ciento respecto del Sol y las demás variables se hubieran mantenido constantes, la utilidad antes del impuesto habría sido mayor/menor en S/2,543,000 (S/2,825,000 en 2021), 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.

(ii) 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 récord crediticio; el comportamiento de la cartera es monitoreado detallada y permanentemente para identificar potenciales problemas de morosidad o retrasos.

El ratio de morosidad global a marzo del 2022, ha sido de 0.52 por ciento (0.57 por ciento en 2021). El ratio de morosidad se calcula a partir de los créditos vencidos considerando el valor de una, dos y tres letras vencidas más el saldo de letras por vencer, de aquellos créditos con más de tres letras vencidas, dividido entre el valor de la cartera total.

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

	Al 31 de marzo de 2022			Al 31 de diciembre de 2021		
	Deteriorado S/(000)	No deteriorado S/(000)	Total S/(000)	Deteriorado S/(000)	No deteriorado S/(000)	Total S/(000)
Vigentes	-	650,103	650,103	-	716,659	716,659
Vencidas:						
De 1 a 30 días	-	3,943	3,943	-	2,532	2,532
De 31 a 60 días	-	-	-	-	-	-
	-	654,046	654,046	-	719,191	719,191

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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:

	Menos de 1 año S/(000)	Entre 1 y 2 años S/(000)	Entre 2 y 5 años S/(000)	Más de 5 años S/(000)	Total S/(000)
Al 31 de diciembre 2021:					
Obligaciones financieras (1)	195,853	68,857	247,896	207,488	720,094
Obligaciones por arrendamientos	1,286	962	382	-	2,630
Factoring con proveedores	27,019	-	-	-	27,019
Cuentas por pagar comerciales	281,415	11,751	91,749	-	384,915
Cuentas por pagar relacionadas	27,462	-	-	-	27,462
Otras cuentas por pagar (2)	53,883	-	-	-	53,883
Total	586,918	81,570	340,027	207,488	1,216,003
Al 31 de marzo 2022:					
Obligaciones financieras (1)	181,906	66,019	267,987	170,532	686,444
Obligaciones por arrendamientos	1,198	738	261	-	2,197
Factoring con proveedores	28,976	-	-	-	28,976
Cuentas por pagar comerciales	246,941	34,184	45,439	-	326,564
Cuentas por pagar relacionadas	26,731	-	-	-	26,731
Otras cuentas por pagar (2)	27,920	-	-	-	27,920
Total	513,672	100,941	313,687	170,532	1,098,832

- (1) Incluye intereses por devengar.
- (2) Se excluye los anticipos de clientes y las obligaciones tributarias.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

El ratio de apalancamiento calculado por la Gerencia al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, fue como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Total pasivo (a)	1,113,928	1,173,711
Total patrimonio (b)	641,086	658,981
Ratio (a/b)	<u>1.74</u>	<u>1.78</u>

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).

Notas a los estados financieros separados (continuación)

El valor en libros del efectivo y equivalente 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. Las cuentas por cobrar a largo plazo devengan intereses a tasas de mercado y se registran al costo amortizado en el estado consolidado de situación financiera. 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 categoría

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los instrumentos financieros según la categoría establecida en la norma contable NIIF 9 se resumen como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Activos según estado separado de situación financiera:		
Activos financieros al costo amortizado:		
Cuentas por cobrar comerciales	654,046	719,191
Cuentas por cobrar relacionadas	4,292	4,745
Otras cuentas por cobrar (1)	17,896	15,111
Efectivo y equivalente de efectivo	172,113	169,358
	<u>848,347</u>	<u>908,405</u>
Pasivos según estado separado de situación financiera:		
Otros pasivos financieros al costo amortizado:		
Obligaciones financieras	518,406	541,603
Obligaciones por arrendamientos	2,196	2,630
Factoring con proveedores	28,976	27,019
Arrendamiento financiero (2)	306	382
Cuentas por pagar comerciales	326,565	384,915
Cuentas por pagar relacionadas	26,731	27,462
Otras cuentas por pagar (3)	10,219	26,687
	<u>913,399</u>	<u>1,010,698</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 de 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 juicios contables significativos

La preparación de los estados financieros separados siguiendo las Normas Internacionales Información Financiera requiere que la Gerencia utilice juicios, estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros separados, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre del 2021.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros separados; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros separados. La Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros separados.

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. 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.

ii. 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.

iii. Estimado de deterioro de las inversiones en subsidiarias

Las inversiones en subsidiarias se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros podría no recuperarse. Las pérdidas por deterioro se miden como el 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 razonable y su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). El valor en libros de activos no financieros distintos de la plusvalía mercantil que han sido objeto de castigos por deterioro se revisa a cada fecha de reporte para verificar posibles reversión del deterioro.

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 separados 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.

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 o un cambio significativos en las circunstancias, que estén bajo el control del arrendatario. Durante 2021 y 2020, 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 9.

28. Resumen de principales políticas 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 -

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 separados 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 separados 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 NIIF e interpretaciones y modificaciones a normas vigentes al 1 de enero de 2020, aplicables a la Compañía y adoptadas a esa fecha -

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

Las modificaciones proporcionan una nueva definición de “materialidad”, como aquella información cuya omisión por error o por obstrucción, se espera razonablemente que influya en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros. Las modificaciones aclaran que la materialidad dependerá de la naturaleza o magnitud de información, de modo individual o agregado con otra información, en el contexto de los estados financieros.

- Modificaciones a las NIIF 7, NIIF 9 y NIC 39 - Reforma de la tasa de interés referencial -

Las modificaciones realizadas a la NIIF 7, “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”, la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” y la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”, proporcionan ciertas excepciones en relación con las reformas de la tasa de interés referencial.

Las excepciones se relacionan con la contabilidad de coberturas y tienen el efecto de que las reformas no deberían causar, generalmente, la terminación de la contabilidad de coberturas. Sin embargo, cualquier ineficacia de la cobertura se seguirá registrándose en el estado de resultados.

- **Modificaciones al Marco Conceptual de Reporte Financiero -**

El marco conceptual revisado incluye algunos nuevos conceptos y definiciones, así como criterios para el reconocimiento de activos y pasivos, asimismo, aclara algunos conceptos. Los principales cambios 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.

Por la naturaleza de sus actividades, el Grupo el Marco Conceptual Revisado no ha generado una modificación de sus políticas contables, y no se espera que tenga futuros impactos en el Grupo.

Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que estarán vigentes para los estados financieros de períodos anuales que se inicien posterior al 1 de enero de 2021 y que no han sido adoptadas anticipadamente -

- **Modificación a la NIIF 16 “Arrendamientos” - Concesiones de rentas asociadas a COVID-19 -**

Como resultado de la pandemia generada por el COVID-19, se han otorgado concesiones de rentas en contratos de arrendamiento. Estas concesiones han adoptado diversas formas como períodos de gracia y aplazamiento de los pagos del arrendamiento. En mayo de 2020, el IASB publicó una modificación a la NIIF 16,

“Arrendamientos” que permite a los arrendatarios tener la opción de tratar ciertas concesiones de rentas de la misma manera como si no fueran modificaciones de arrendamiento. Generalmente, esto dará lugar a contabilizar las concesiones como pagos de arrendamiento variables en el período en el que se otorgan.

Esta modificación fue emitida el 28 de mayo de 2020 y es aplicable para periodos anuales que inicien el 1 de junio de 2020 y alcanza solo a concesiones de rentas que surgen del contexto COVID-19.

- **Modificación de la NIC 1: Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes -**

Las modificaciones de la NIC 1, “Presentación de Estados Financieros” aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, en función de los derechos que existen al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, el haber recibido una dispensa en los pagos o el incumplimiento de un compromiso contractual (covenants).

Las modificaciones también aclaran el significado de la referencia de la NIC 1 a lo que es una 'liquidación' de un pasivo.

Las modificaciones podrían afectar la clasificación de los pasivos, particularmente en entidades que previamente consideraron las intenciones de la gerencia para determinar la clasificación y para algunos pasivos que pueden convertirse en instrumentos de patrimonio.

Las modificaciones se deben aplicar de forma retroactiva de acuerdo con los requerimientos de la NIC 8, “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”.

Las modificaciones son efectivas por los periodos anuales reportados en o después del 1 de enero del 2023 y deben ser aplicadas retrospectivamente.

- **Modificación de la NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo: Ingresos antes del uso -**

Esta modificación prohíbe a una entidad deducir del costo de un bien de propiedad, planta y equipo, cualquier ingreso proveniente de la venta de artículos producidos mientras se lleva tal activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar de la manera prevista por la gerencia. En su lugar, una entidad debe reconocer cualquier ingreso de la venta de dichos artículos, y los costos de producción asociados a esos artículos, en resultados.

Asimismo, la modificación aclara que cuando la NIC 16 indica que una entidad está “probando si el activo está operando de forma apropiada”, se refiere a la evaluación física y técnica, no siendo relevante el desempeño financiero del activo.

Esta modificación es efectiva desde el 1 de enero de 2022 y su aplicación es retroactiva.

- **Modificaciones a la NIIF 3 - referencia al Marco conceptual -**

Se realizaron modificaciones menores a la NIIF 3, ‘Combinaciones de negocios’ para actualizar las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37, “Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes” y de la Interpretación CINIIF 21, “Gravámenes”.

Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no se deben reconocer en la fecha de adquisición.

Esta modificación aplica desde el 1 de enero de 2022.

- **Contratos Onerosos - Costo de cumplir un contrato - Enmiendas a la NIC 37 -**

En mayo de 2020, el IASB emitió una modificación a la NIC 37 para especificar el costo que una entidad debe considerar cuando se evalúa si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

La modificación a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplimiento de un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplimiento del contrato como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos. Antes de reconocer una provisión separada para un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir con el contrato.

Esta modificación es efectiva a partir del 1 de enero del 2022.

- **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2018-2020 -**

Como parte de sus mejoras anuales 2018-2020 al proceso estándar de las NIIF en mayo de 2020 el IASB emitió las siguientes modificaciones:

- NIIF 9, “Instrumentos Financieros” - aclara las comisiones que se deben incluir en la prueba del 10 por ciento para la baja en cuentas de pasivos financieros.
- NIIF 16, “Arrendamientos” - modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador relacionados con las mejoras del arrendamiento, para eliminar cualquier problema de interpretación sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.
- NIIF 1, “Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera” - permite que las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz midan también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos reportados por la matriz. Esta modificación también se aplicará a las asociadas y negocios conjuntos que hayan tomado la misma excepción de la NIIF 1.
- NIC 41, “Agricultura” - eliminación del requerimiento para que las entidades excluyan los flujos de efectivo de impuestos cuando se mide el valor razonable según la NIC 41. Esta modificación tiene como objetivo alinearse con el requerimiento de la norma para descontar los flujos de efectivo sobre una base de después de impuestos.

Las modificaciones serán efectivas desde el 1 de enero de 2022 y se permite su adopción anticipada.

- **Modificación a la NIIF 10 y NIC 28 - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto -**

El IASB ha realizado modificaciones de alcance limitado a la NIIF 10, "Estados Financieros Consolidados" y NIC 28, "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos". Las modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas o negocios conjuntos. Confirman además que el tratamiento contable dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un "negocio" (según se define en la NIIF 3, "Combinaciones de Negocios").

Cuando los activos no monetarios constituyan un negocio, el inversionista debe reconocer la ganancia o pérdida total proveniente de la venta o aporte de los activos. Si los activos no cumplen con la definición de negocio, la ganancia o pérdida es reconocida por el inversionista solo en la proporción de la inversión de los otros inversionistas de la asociada negocio conjunto. Estas modificaciones se aplicarán prospectivamente.

En diciembre de 2015, el IASB decidió aplazar la fecha de aplicación de esta modificación hasta que se haya terminado su proyecto de investigación sobre el método de participación patrimonial.

El Grupo está actualmente evaluando el impacto que estas modificaciones o enmiendas puedan tener en la práctica actual.

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.

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 (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 -

Para fines del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo corresponde a los rubros de caja y cuentas corrientes con menos de tres meses de vencimiento desde la fecha de adquisición, todas ellas registradas en el estado separado de situación financiera. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 por ciento 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 por ciento 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 separados 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 terrenos y las obras en curso no se deprecian. Estos activos se registran a su costo histórico menos su depreciación. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. El valor en libros del activo reemplazado es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado separado de resultados en el período en el que se incurren.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente consolidado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva

La depreciación de los mobiliarios y equipos se calcula por el método de línea recta durante el estimado de su vida útil como sigue:

	Años
Edificaciones y otras construcciones	De 4 a 20
Mobiliario y equipos	De 10 a 35

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

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva. Los trabajos en curso no se deprecian. Las partidas de propiedades y equipos se dan de baja en el momento de su venta o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o de su posterior venta. Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado separado de resultados.

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

28.12 Activos intangibles -

(a) Concesiones -

La concesión otorgada a la concesionaria, Nota 11 corresponde a un servicio público. Los ingresos derivados del desempeño del constructor de la concesionaria se reconocen con cargo al activo intangible debido a que ésta obtiene en contraprestación a su servicio de constructor el derecho de cargar a los usuarios de la infraestructura una tarifa predefinida y reajutable. La concesionaria asume el riesgo de demanda del servicio.

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

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

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

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

(b) Programas de computación generados internamente -

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

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

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

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

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

28.13 Deterioro de activos no financieros -

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 extorman 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 (Notas 12 y 23).

28.17 Arrendamientos -

(a) Arrendamientos en los que la Compañía es arrendataria -

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, la Compañía evalúa si:

- El contrato implica el uso de un activo identificado, el mismo que puede especificarse de forma explícita o implícita, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente la totalidad de la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene un derecho sustantivo de sustituir el activo a lo largo de todo el período de uso, entonces el activo no está identificado;
- La Compañía tiene el derecho de obtener sustancialmente la totalidad de los beneficios económicos de uso del activo durante todo el período de uso; y
- La Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo identificado a lo largo de todo el período en uso. La Compañía tiene este derecho cuando se dispone de los derechos de toma de decisiones que son más relevantes para cambiar el cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos raros, en los que todas las decisiones acerca del cómo y para qué propósito se utiliza el activo están predeterminados, la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo si:
 - La Compañía tiene el derecho de operar el activo; o
 - La Compañía ha diseñado el activo de una manera que predetermina la forma y con qué propósito se va a utilizar.

En su rol de arrendatario, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo del arrendamiento.

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

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

- Pagos fijos (incluidos los pagos que, independiente de su forma, se consideren pagos fijos “en sustancia”), menos cualquier saldo por cobrar por incentivos recibidos para iniciar el arrendamiento;

- Pagos de arrendamiento variables que estén basados en un índice o en una tasa, los cuales se miden, inicialmente, utilizando el índice o la tasa vigente a la fecha de inicio del arrendamiento;
- Los importes de cualquier garantía de valor residual, que la Compañía se haya obligado a pagar;
- El precio de ejercer opciones de compra, si la Compañía considera que es razonablemente seguro que las ejercerá; y
- Pagos de indemnizaciones por rescindir el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento ha considerado el supuesto que la Compañía ejercerá esta opción.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pagos de arrendamiento variables

Algunos arrendamientos de propiedades contienen términos de pago variables, que se determinan en función de las ventas de los establecimientos comerciales. En estos establecimientos, hasta el 100 por ciento de los pagos de arrendamiento se basan en términos de pago variables, con porcentajes sobre las ventas que fluctúan entre 5 por ciento y 20 por ciento. 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 Impuestos -

(a) Impuesto a las ganancias -

Porción corriente del Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias para el período corriente se calcula por el monto que se espera pagar a las autoridades tributarias. Las normas legales y tasas usadas para calcular los importes por pagar son las que están vigentes en la fecha del estado separado de situación financiera.

Porción diferida del Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias para los períodos futuros es reconocido usando el método del pasivo por las diferencias temporales entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado separado de situación financiera.

Los pasivos diferidos son reconocidos para todas las diferencias temporales.

Todas las diferencias deducibles y las pérdidas arrastrables generan el reconocimiento de activos diferidos en la medida que sea probable que se puedan usar al calcular la renta imponible de años futuros.

El valor en libros del activo diferido es revisado en cada fecha del estado separado de situación financiera y es reducido en la medida en que sea improbable que exista suficiente utilidad imponible contra la cual se pueda compensar todo o parte del activo diferido. Los activos diferidos no reconocidos son reevaluados en cada fecha del estado separado de situación financiera.

Los activos y pasivos diferidos son compensados si existe el derecho legal de compensarlos y los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad y la misma Autoridad Tributaria.

(b) Impuesto sobre las ventas -

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la Autoridad Tributaria, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la Autoridad Tributaria, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado separado de situación financiera, según corresponda.

28.19 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.

28.20 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.

28.21 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 de la Compañía se derivan de la: (i) venta de lotes urbanos y macrolotes, (ii) venta de lotes industriales, (iii) alquiler de propiedades y (iii) prestación de servicios de las líneas de negocio de hoteles, estacionamientos y rentas. En adición, los intereses devengados por el financiamiento proporcionado a clientes 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.

(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 por ciento 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 por ciento 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.

28.22 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.

28.23 Beneficios a los empleados -

La Compañía tiene obligaciones de corto plazo por beneficios a sus empleados que incluyen sueldos, aportaciones sociales, gratificaciones de ley, bonificaciones por desempeño y participaciones a los trabajadores en las utilidades. Estas obligaciones se registran mensualmente con cargo al estado separado de resultados integrales, a medida que se devengan.

28.24 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

28.25 Pasivos y activos contingentes -

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

28.26 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. Eventos posteriores a la fecha del estado separado de situación financiera

No existen otros 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 separados presentados o revelación en esta nota.