

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 junto con el dictamen de los auditores independientes

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros consolidados

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

A los Accionistas y Directores de Los Portales S.A. y sus Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y sus Subsidiaria (el Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, incluido un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2022, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Base de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades en virtud de esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código Internacional de Ética para Contadores Profesionales (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA) aprobado por la Junta de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en Perú, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código IESBA. Creemos que las pruebas de auditoría que hemos obtenido son suficientes y apropiadas para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Lima

Av. Víctor Andrés
Belaunde 171
San Isidro
Tel: +51 (1) 411 4444

Lima II

Av. Jorge Basadre 330
San Isidro
Tel: +51 (1) 411 4444

Arequipa

Av. Bolognesi 407
Yanahuara
Tel: +51 (54) 484 470

Chiclayo

Av. Federico Villarreal
115 Sala Cinto, Urb. Los
Parques
Lambayeque
Tel: +51 (74) 227 424

Trujillo

Av. El Golf 591 Urb. Del Golf III
Víctor Larco Herrera 13009,
Sede Miguel Ángel Quijano Doig
La Libertad
Tel: +51 (44) 608 830

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período en curso. Estos asuntos se abordaron en el contexto de la auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión del auditor correspondiente, y no proporcionamos una opinión separada sobre estos asuntos. Con base en lo anterior, a continuación, se detalla la manera en la que cada asunto clave fue abordado durante nuestra auditoría.

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe, incluso en relación con estos asuntos. En consecuencia, nuestra auditoría incluyó la realización de procedimientos diseñados para responder a los riesgos de incorrección material evaluados en los estados financieros consolidados. Los resultados de los procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos realizados para abordar los asuntos que se mencionan a continuación, constituyen la base para la opinión de auditoría sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles

Descripción del asunto Los Portales S.A. y sus Subsidiarias en aplicación de la NIIF 15 (Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes), reconoce un ingreso por venta de inmuebles cuando ocurre lo siguiente:

- El cliente ha pagado el 20% de cuota inicial; o ha realizado el pago de las primeras 3 cuotas, y
- Se ha entregado el bien.

Sobre la base de las estimaciones realizadas por el Grupo con evidencia histórica de resoluciones de contratos, si se dan las situaciones anteriormente descritas es más probable que ocurra el cobro de las cuentas por cobrar a sus clientes y por tanto desde ese momento se debe reconocer el ingreso.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles

Consideramos que el reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles es un asunto clave de auditoría debido a que corresponde a un importe significativo de los ingresos del Grupo (\$/713,707,000 por venta de inmuebles) y por tratarse de un estimado complejo definido por la gerencia.

La descripción de la metodología aplicada en el reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles; así como las revelaciones requeridas se presenta en las notas 2 y 29.21(a) de los estados financieros consolidados.

Cómo abordamos el asunto en nuestra auditoría Nuestros esfuerzos de auditoría sobre la revisión del adecuado reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles se centraron en realizar lo siguiente:

- Obtuvimos un entendimiento sobre las políticas, metodología y proceso de reconocimiento de ingresos de la gerencia.
- Evaluamos la calidad e integridad de los datos de los reportes operativos utilizados en la estimación de la Compañía del momento en el cual se debe reconocer el ingreso.
- Recalculamos el estimado preparado por la Compañía y verificamos que el reconocimiento de los ingresos se realice cuando existe una mayor posibilidad de que el cliente pague sus cuotas.
- Confirmamos que se hayan reconocido los ingresos por venta de inmuebles siguiendo las siguientes condiciones: i) El cliente ha pagado el 20% de cuota inicial; o ha realizado el pago de las primeras 3 cuotas; y ii) Se ha entregado el bien.
- Evaluamos la idoneidad de las revelaciones de los ingresos por ventas de inmuebles en las notas de los estados financieros.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Otra información incluida en el Informe Anual 2022 del Grupo

La gerencia es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en la Memoria Anual del Grupo y no forma parte integral de los estados financieros consolidados ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si de otra manera parece estar materialmente mal expresada. Si, en base al trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material de esta otra información, estamos obligados a informar de ese hecho. No tenemos nada que informar en este sentido.

Responsabilidades de la gerencia y los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF, y del control interno que la gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de la empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar al Grupo o cesar las operaciones, o no tenga otra alternativa realista diferente a hacerlo.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Los responsables del gobierno del Grupo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea por fraude o error, y emitir un informe que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección importante cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o acumuladas, podría esperar que influyan razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú, ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificar y evaluar los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñar y ejecutar procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepaso del sistema de control interno.
- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

- Evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la gerencia.
- Concluir sobre la idoneidad del uso por parte de la gerencia de la base contable de la empresa en marcha y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en el informe de nuestro auditor sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, a modificar nuestra opinión. Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden hacer que la Compañía deje de continuar como una empresa en marcha.
- Evaluar la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros consolidados, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logre una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Grupo, entre otros asuntos, al alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

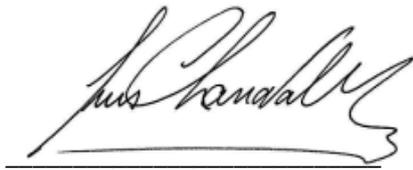
También proporcionamos a los responsables del gobierno del Grupo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se podría esperar razonablemente que pudieran afectar mi independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Grupo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo en curso y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditor salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque se esperaría razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público del mismo.

Lima, Perú
30 de marzo de 2023

Refrendado por:



Luis Felipe Chancafe Valdivia
Socio a cargo
C.P.C.C. Matrícula No 60571

Tanaka, Valdivia & Asociados

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)		Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Activo				Pasivo y patrimonio neto			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	234,352	246,287	Obligaciones financieras	12	115,713	125,961
Cuentas por cobrar comerciales	4	156,308	162,514	Obligaciones por arrendamientos	9(h)	11,829	10,542
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	378	1,412	Factoring con proveedores	13	8,951	27,079
Otras cuentas por cobrar	6	16,292	30,465	Cuentas por pagar comerciales	14	341,105	303,218
Inventarios	7	511,356	492,214	Cuentas por pagar a partes relacionadas	5	-	27
Otros activos		2,331	1,950	Otras cuentas por pagar	15	159,897	232,418
				Provisiones	25.1(v)	2,307	1,934
Total activo corriente		921,017	934,842	Total pasivo corriente		639,802	701,179
Activo no corriente				Pasivo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales	4	599,840	569,049	Obligaciones financieras	12	464,506	468,374
Otras cuentas por cobrar	6	16,437	17,080	Obligaciones por arrendamientos	9(h)	42,702	46,634
Inversión en asociada y negocios conjuntos	8	18,245	27,244	Cuentas por pagar comerciales	14	70,278	103,500
Propiedades y equipos, neto	9	113,307	108,675	Otras cuentas por pagar	15	69,650	4,715
Propiedades de inversión	10	326,122	291,261	Impuesto a la renta diferido pasivo	16(c)	27,297	11,838
Activos intangibles	11	57,582	25,000	Total pasivo no corriente		674,433	635,061
Total activo no corriente		1,131,533	1,038,309	Total pasivo		1,314,235	1,336,240
Total activo		2,052,550	1,973,151	Patrimonio			
					17		
				Capital emitido		253,754	253,754
				Reserva legal		51,928	51,760
				Otras reservas de patrimonio		5,085	5,089
				Resultados acumulados		427,548	326,308
				Total patrimonio		738,315	636,911
				Total pasivo y patrimonio neto		2,052,550	1,973,151

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

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos por ventas de inmuebles		825,993	669,404
Ingresos por servicios prestados		126,650	89,180
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		105,739	94,819
	2	<u>1,058,382</u>	<u>853,403</u>
Costo de venta de inmuebles		(548,049)	(458,329)
Costos por servicios prestados		(81,736)	(63,938)
	18	<u>(629,785)</u>	<u>(522,267)</u>
Utilidad bruta		428,597	331,136
Gastos de ventas	19	(79,191)	(69,549)
Gastos de administración	20	(96,011)	(81,001)
Otros ingresos	22	20,108	24,115
Otros gastos	22	(16,916)	(27,396)
Cambios al valor razonable de propiedades de inversión	10(a)	(2,155)	(3,124)
Utilidad de operación		<u>254,432</u>	<u>174,181</u>
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos	8(b)	(844)	(2,357)
Gastos financieros	23	(52,004)	(38,204)
Diferencia en cambio, neta	26.1(a)	(10,690)	(11,391)
Utilidad antes del impuesto a la renta		190,894	122,229
Impuesto a la renta	16(a)	(57,476)	(40,913)
Utilidad del año		<u>133,418</u>	<u>81,316</u>
Otros resultados integrales:			
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		(4)	(921)
Resultado integral total del año		<u>133,414</u>	<u>80,395</u>
Utilidad básica por acción		<u>0.53</u>	<u>0.32</u>

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

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	Capital emitido S/(000)	Reserva legal S/(000)	Otras reservas de patrimonio			Resultados acumulados S/(000)	Total
				Excedente de revaluación S/(000)	Resultados por conversión S/(000)	Total otras reservas de patrimonio S/(000)		
Saldos al 1 de enero de 2021		253,754	49,609	3,944	2,066	6,010	270,555	579,928
Utilidad del año		-	-	-	-	-	81,316	81,316
Transferencia a reserva legal	17(b)	-	2,151	-	-	-	(2,151)	-
Dividendos declarados y pagados	17(c)	-	-	-	-	-	(24,000)	(24,000)
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		-	-	-	(921)	(921)	-	(921)
Otros		-	-	-	-	-	588	588
Saldo al 31 de diciembre de 2021		<u>253,754</u>	<u>51,760</u>	<u>3,944</u>	<u>1,145</u>	<u>5,089</u>	<u>326,308</u>	<u>636,911</u>
Utilidad del año		-	-	-	-	-	133,418	133,418
Transferencia a reserva legal	17(b)	-	116	-	-	-	(116)	-
Dividendos declarados y pagados	17(c)	-	-	-	-	-	(32,000)	(32,000)
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		-	-	-	(4)	(4)	-	(4)
Otros		-	52	-	-	-	(62)	(10)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		<u>253,754</u>	<u>51,928</u>	<u>3,944</u>	<u>1,141</u>	<u>5,085</u>	<u>427,548</u>	<u>738,315</u>

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad del año		133,418	81,316
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	9(g)	25,940	26,541
Amortización	11(d)	5,713	4,823
Impuesto a la renta diferido	16(c)	15,459	(6,653)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10(a)	2,155	3,124
Diferencia en cambio	12(f) y 9(h)	(12,544)	36,284
Valor razonable de intangibles	22 y 11(b)	(921)	-
Venta de propiedades y equipos	22	-	573
Venta de cartera	4(e)	(2,031)	(2,497)
Estimación de deterioro de otras cuentas por cobrar	6(e)	641	3,606
Provisión por deterioro de inmuebles terminados	7(e)	487	1,621
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos	8(b)	844	2,357
Intereses devengados	23	48,194	53,059
Otros		(337)	(22)
Aumento (disminución) en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar		(103,956)	(184,470)
Inventarios		155,870	143,698
Otros activos		(381)	(4,788)
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, otras cuentas por pagar y provisiones		57,091	261,529
Intereses pagados	12(f)	(44,857)	(49,295)
Intereses cobrados		97,125	86,760
Impuesto a la renta pagado		(58,604)	(25,832)
Efectivo y equivalente de efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>317,456</u>	<u>431,499</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Compra de activos intangibles	11(a)	(2,836)	(2,208)
Compra de propiedades y equipos	9(a)	(18,185)	(7,227)
Compra de acciones de subsidiaria	8	(7,835)	-
Compra de propiedades de inversión	10(a)	(213,943)	(204,236)
Venta de activos intangibles		-	1,814
Efectivo y equivalente de efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(242,799)</u>	<u>(211,857)</u>

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

Estado consolidado de flujos de efectivo (continuación)

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Obtención de obligaciones financieras	12(f)	190,113	115,659
Pago de obligaciones financieras	12(f)	(213,511)	(205,341)
Pagos de obligaciones por arrendamientos	9(h)	(15,105)	(15,833)
Obtención de factoring con proveedores		25,115	10,822
Pago de factoring con proveedores		(42,965)	(11,427)
Pago de dividendos	17(c)	(32,000)	(24,000)
Efectivo y equivalente de efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(88,353)</u>	<u>(130,120)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		(13,693)	89,522
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año de nueva subsidiaria		1,761	-
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		<u>246,287</u>	<u>156,765</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	<u>234,352</u>	<u>246,287</u>
Transacciones significativas que no representaron flujos de efectivo:			
Ingreso de arrendamientos con derecho de uso	9(a)	13,621	14,006
Transferencia de inventarios a activos fijos	9(a)	528	-
Transferencias de propiedades de inversión a inventarios	10(a)	(183,292)	(229,363)
Pasivo por arrendamiento financiero	12(f)	7,677	275
Obligaciones por arrendamiento	9(h)	8,759	9,846

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

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

1. Información general

1.1. Antecedentes -

Los Portales S.A. (en adelante, Los Portales o la Compañía) y sus subsidiarias (conjuntamente denominado "Grupo Los Portales" o "el Grupo", ver nota 30) se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de habilitación urbana de terrenos y de construcción de viviendas multifamiliares. Además, desarrolla actividades de inversión y operación de servicios hoteleros en Perú y de desarrollo y operación de playas de estacionamiento.

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

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

1.2 Aprobación de los estados financieros consolidados -

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 15 de febrero de 2023 y han sido aprobados por el Directorio el 30 de marzo de 2023; y serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros consolidados serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 fueron emitidos con autorización de la Gerencia el 15 de febrero de 2022 y han sido aprobados por el Directorio y por la Junta Obligatoria Anual de Accionistas el 29 de marzo de 2022. Los estados financieros consolidados se preparan de acuerdo con las bases descritas en la nota 29.

2. Actividad económica e información por segmentos

2.1 Información por segmentos

El Comité Ejecutivo del Grupo 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 el Grupo, no existe clientes que individualmente superen el 10 por ciento de los ingresos de las actividades ordinarias de cada unidad de negocio.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las actividades del Grupo comprenden las siguientes unidades de negocio:

- (a) Unidad de Vivienda (Inmobiliario) -
Habilitación Urbana y Vivienda Social -
Comprende las actividades de desarrollo, venta y financiamiento de terrenos dentro de los que destaca:

- Habilitación Urbana Primaria: Comprende el desarrollo de proyectos de lotes de terrenos con instalaciones de servicios básicos (agua, desagüe, y electricidad). Este segmento objetivo se ubica en los niveles socioeconómicos C y D.
- Habilitación Urbana Secundaria: Comprende la venta de lotes para casas de campo y de playa.
- Vivienda Unifamiliar: Comprende la construcción de casas a través de los programas de Vivienda de Interés Social, Techo Propio y Mi Vivienda. Este segmento objetivo se ubica en familias de niveles socioeconómicos C y D.

Departamentos -

Comprende las actividades de desarrollo y venta de departamentos dentro de proyectos de vivienda multifamiliares residenciales y también desarrolla proyectos como parte del programa Mi Vivienda.

- (b) Unidad de Estacionamientos -
El ámbito de la unidad de negocios está dedicado a la administración, operación, concesión e inversión de estacionamientos, así como a la gestión de negocios vinculados como: valet parking, publicidad indoor, soluciones tecnológicas y equipamientos, diseños y arquitectura de estacionamientos.

La Unidad implementó APPARKA en el año 2018, aplicación única en el mercado, de uso exclusivo en la red de estacionamientos del Grupo. Este aplicativo entre otros beneficios, permite asociar las tarjetas de débito o crédito de los clientes y pagar desde la comodidad de su celular, ubicar el estacionamiento disponible más cercano y con solo el escaneo de su ticket conocer el tiempo que lleva tu vehículo estacionado.

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene 188 operaciones contratadas en funcionamiento (187 al 31 de diciembre de 2021).

- (c) Unidad de Hoteles -
La unidad de hoteles se centra en la operación y administración de hoteles y en la prestación de servicios vinculados al negocio de alimentos y bebidas, banquetes y eventos dentro de los establecimientos operados. En esta unidad se brinda también el servicio de Telemarketing, que maneja y administra los servicios de call center y televentas, dando soporte a todas las unidades del Grupo, potenciando el crecimiento de los negocios.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La estrategia de negocio busca posicionar al Grupo como una cadena nacional de hoteles que provea servicios de calidad a sus huéspedes extranjeros y nacionales, turistas y ejecutivos, desarrollando para ello dos marcas: Hotel Country Club para el segmento de lujo y LP Hoteles S.A. para el segmento corporativo. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Grupo administra 5 hoteles ubicados en Lima, Piura, Máncora, Tarma y Cusco con un total de 288 habitaciones.

(d) Unidad de Rentas -

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El Grupo ha decidido reportar todos sus segmentos operativos. La información por segmentos, al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, excluyendo los activos y pasivos no asignados se basa en información contable y se presenta a continuación:

	Inmobiliario S/(000)	Estacionamientos S/(000)	Hoteles S/(000)	Rentas S/(000)	Total S/(000)
Año 2022 -					
Ingresos por ventas y servicios	825,993	75,759	50,478	413	952,643
Ingresos financieros	105,739	-	-	-	105,739
Costo de venta y de servicios	(548,049)	(52,225)	(28,850)	(661)	(629,785)
Utilidad bruta	<u>383,683</u>	<u>23,534</u>	<u>21,628</u>	<u>(248)</u>	<u>428,597</u>
Gastos de ventas	(74,598)	(1,775)	(2,817)	(1)	(79,191)
Gastos de administración	(75,908)	(12,264)	(7,614)	(225)	(96,011)
Otros ingresos (egresos)	2,983	(95)	(9)	(1,842)	1,037
Utilidad de operación	<u>236,160</u>	<u>9,400</u>	<u>11,188</u>	<u>(2,316)</u>	<u>254,432</u>
Ingresos financieros	3,569	1,655	1,297	1	6,522
Gasto financiero	(47,136)	(6,323)	(2,374)	(2,693)	(58,526)
Participación en negocios conjuntos	-	(844)	-	-	(844)
Diferencia en cambio	(12,386)	136	1,634	(74)	(10,690)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	<u>180,207</u>	<u>4,024</u>	<u>11,745</u>	<u>(5,082)</u>	<u>190,894</u>
Al 31 de diciembre de 2022 -					
Activos corrientes	843,561	43,807	29,193	2,799	919,360
Activos no corrientes	917,604	87,216	46,068	72,223	1,123,111
Total activos	<u>1,761,165</u>	<u>131,023</u>	<u>75,261</u>	<u>75,022</u>	<u>2,042,471</u>
Obligaciones financieras corrientes	104,182	5,927	-	4,355	114,464
Otros pasivos corrientes	473,365	26,102	13,226	443	513,136
Obligaciones financieras no Corrientes	384,139	59,145	-	21,222	464,506
Otros pasivos no corrientes	169,716	6,896	26,622	6,694	209,928
Total pasivos	<u>1,131,402</u>	<u>98,070</u>	<u>39,848</u>	<u>32,714</u>	<u>1,302,034</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Inmobiliario S/(000)	Estacionamientos S/(000)	Hoteles S/(000)	Rentas S/(000)	Total S/(000)
Año 2021 -					
Ingresos por ventas y servicios	669,404	56,838	31,236	1,106	758,584
Ingresos financieros	94,819	-	-	-	94,819
Costo de venta y de servicios	(458,329)	(42,782)	(20,498)	(658)	(522,267)
Utilidad bruta	<u>305,894</u>	<u>14,056</u>	<u>10,738</u>	<u>448</u>	<u>331,136</u>
Gastos de ventas	(66,386)	(1,274)	(1,889)	-	(69,549)
Gastos de administración	(65,223)	(10,069)	(5,497)	(212)	(81,001)
Otros ingresos/egresos	(6,569)	(954)	(314)	1,432	(6,405)
Utilidad de operación	<u>167,716</u>	<u>1,759</u>	<u>3,038</u>	<u>1,668</u>	<u>174,181</u>
Ingresos financieros	2,163	1,754	1,017	-	4,934
Gasto financiero	(33,709)	(3,947)	(2,653)	(2,829)	(43,138)
Participación en negocios conjuntos	-	(2,357)	-	-	(2,357)
Diferencia en cambio	(6,301)	(161)	(2,676)	(2,253)	(11,391)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	<u>129,869</u>	<u>(2,952)</u>	<u>(1,274)</u>	<u>(3,414)</u>	<u>122,229</u>
Al 31 de diciembre de 2021 -					
Activos corrientes	867,057	43,835	18,448	3,704	933,044
Activos no corrientes	846,666	60,236	46,905	75,025	1,028,832
Total activos	<u>1,713,723</u>	<u>104,071</u>	<u>65,353</u>	<u>78,729</u>	<u>1,961,876</u>
Obligaciones financieras corrientes	119,142	2,319	-	4,118	125,579
Otros pasivos corrientes	531,326	19,287	10,400	544	561,557
Obligaciones financieras no Corrientes	403,427	39,294	-	25,653	468,374
Otros pasivos no corrientes	122,127	5,211	31,521	7,828	166,687
Total pasivos	<u>1,176,022</u>	<u>66,111</u>	<u>41,921</u>	<u>38,143</u>	<u>1,322,197</u>

Los ingresos y costo de venta y de servicios, así como el margen bruto corresponden a los 4 segmentos reportables asignados en los segmentos de negocio del Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

A continuación, una conciliación del total de activos por segmentos con el total de activos:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Total activos por segmentos	2,042,470	1,961,876
Existencias no asignadas	75	97
Propiedad y equipos no asignados	3,550	4,211
Activos intangibles no asignados	4,873	5,268
Otros activos		-
Otras cuentas por cobrar no asignados	226	219
Cuentas por cobrar comerciales no asignados	136	142
Efectivo y equivalente de efectivo no asignados	1,220	1,338
	<u>2,052,550</u>	<u>1,973,151</u>

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Total pasivos por segmentos	1,302,034	1,322,197
Obligaciones financieras	1,252	384
Otras cuentas por pagar	7,954	8,909
Cuentas por pagar comerciales	2,995	4,750
	<u>1,314,235</u>	<u>1,336,240</u>

Ver nota 29.4 para política contable relevante sobre la información por segmentos.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

2.2 Consorcio Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA

En Junta General de Accionistas de CEMSA de fecha 1 de abril de 2022, se acordó la reducción del 50 por ciento de su capital social por devolución de aportes. Esta devolución se realizó el 26 de mayo de 2022 a sus accionistas Obras de Ingeniería S.A. y Urbana Operadora S.A. quienes recibieron en efectivo y por el total de su participación el valor aproximado de S/6,500,000 y S/1,335,000. Adicionalmente, en la misma fecha CEMSA realizó un abono de S/665,000 por la suspensión del contrato de supervisión mantenido con la accionista Urbana Operadora S.A.

Los activos y pasivos a la fecha de esta operación fueron registrados a sus valores estimados de mercado a la fecha de la transacción. Dichos valores razonables fueron determinados por la Gerencia. A continuación, se presenta los valores determinados por la Compañía:

	Valor en libros S/(000)	Ajustes al valor razonable S/(000)	Valor razonable S/(000)
Activos			
Efectivo y equivalente de efectivo	1,761	-	1,761
Otras cuentas por cobrar	2,372	-	2,372
Inventarios, neto	4	-	4
Otros activos	164	-	164
Intangibles	34,537	921	35,458
Propiedades, planta y equipo	83	-	83
Pasivos			
Otros pasivos financieros	19,716	-	19,716
Cuentas por pagar	251	-	251
Cuentas por pagar relacionads	1,516		1,516
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	40	272	312
Total activos netos identificados	<u>17,398</u>	<u>649</u>	<u>18,047</u>
Plusvalía negativa "badwill" proveniente de las adquisiciones			<u>625</u>
Contraprestación transferida			<u>8,500</u>

La plusvalía representa el valor de las sinergias esperadas que surgirán de la incorporación de esta entidad al Grupo; la Compañía considera que con esta compra mejorará su oferta de valor para los clientes y consumidores.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

3. Efectivo y equivalente de efectivo

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Caja y fondos fijos	1,399	788
Fondos mutuos (b)	-	101,569
Depósitos a plazo (c)	76,876	77,886
Cuentas corrientes (d)	156,077	66,044
	<u>234,352</u>	<u>246,287</u>

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2022, incluye un saldo de S/76,265,000 (S/55,220,000, 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.

- (b) Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantuvo inversiones en fondos mutuos en entidades financieras de alto prestigio en el país denominados en soles y dólares, altamente líquidos y 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.
- (c) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, corresponde a depósitos a plazo (overnight), con vencimientos de entre 4 y 5 días con opción de renovación, los cuales devengan intereses a tasas efectivas en soles de 6.8 por ciento y en dólares de 2.50 por ciento.
- (d) Las cuentas corrientes están denominadas en soles y dólares estadounidenses, se encuentran depositadas en bancos locales, son de libre disponibilidad y generan intereses a tasas de mercado.

Ver nota 29.8 para otras políticas relevantes sobre el rubro efectivo y equivalente de efectivo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

4. Cuentas por cobrar comerciales

(a) Al 31 de diciembre, 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)	142,089	599,840	741,929	151,618	569,049	720,667
Por rentas y servicios prestados (c)	14,235	-	14,235	11,023	-	11,023
	156,324	599,840	756,164	162,641	569,049	731,690
Estimación de deterioro por pérdida esperada (f)	(16)	-	(16)	(127)	-	(127)
	<u>156,308</u>	<u>599,840</u>	<u>756,148</u>	<u>162,514</u>	<u>569,049</u>	<u>731,563</u>

(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.

El Grupo 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, ver nota 26.1.(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 en el rubro "otros ingresos" del estado consolidado 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 en el rubro "otros ingresos" del estado consolidado de resultados integrales, nota 22.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(f) El movimiento de la estimación de deterioro por pérdida esperada fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial del año	127	87
Adiciones	66	245
Recuperos y/o castigos	(177)	(205)
	<hr/>	<hr/>
Saldo final del año	<u>16</u>	<u>127</u>

En opinión de la Gerencia del Grupo, al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la estimación de deterioro por pérdida esperada de las cuentas por cobrar comerciales cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a la fecha del estado consolidado de situación financiera y no es necesario constituir una provisión adicional por deterioro en este rubro. Ver nota 29.9 para otras políticas relevantes sobre el rubro cuentas por cobrar comerciales.

5. Transacciones con partes relacionadas

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cuentas por cobrar comerciales -		
Relacionadas -		
Compañía Minera Kolpa S.A.	3	16
Consorcio Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA	-	846
	<hr/>	<hr/>
	3	862
	<hr/>	<hr/>
Cuentas por cobrar no comerciales -		
Negocio conjunto -		
Inversiones Real Once S.A.	375	246
Consorcio Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA	-	304
	<hr/>	<hr/>
	375	550
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>378</u>	<u>1,412</u>
Cuentas por pagar comerciales -		
Negocio conjunto -		
Consorcio Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA	-	27
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>-</u>	<u>27</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las siguientes transacciones se realizaron con accionistas y partes relacionadas:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Otras relacionadas -		
Compensación de la Gerencia clave (*)	10,803	8,872

(*) El Grupo 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. El Grupo no otorga a la Gerencia clave beneficios post-empleo, pagos en acciones o beneficios a largo plazo.

(b) **Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas -**

Las transacciones con partes relacionadas se hacen en condiciones de mercado equivalentes a aquellas aplicadas a transacciones entre partes independientes. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Grupo no ha registrado ninguna estimación para cuentas de cobranza dudosa en relación con los saldos adeudados por las partes relacionadas y evaluado la cobrabilidad de estos saldos y considera que no se requiere constituir ninguna provisión por deterioro. Esta evaluación se realiza anualmente examinando la posición comercial de la parte relacionada y del mercado en el que opera.

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

6. Otras cuentas por cobrar

(a) Al 31 de diciembre 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)	8,632	-	8,632	21,719	-	21,719
Depósitos en garantía (c)	3,458	12,830	16,288	3,243	10,864	14,107
Tributos por cobrar	2,003	4,248	6,251	2,689	5,763	8,452
Reclamaciones a terceros	2,199	-	2,199	1,254	453	1,707
Depósitos en reclamo (d)	-	-	-	2,735	-	2,735
Servicios gerenciales por cobrar	-	-	-	2,431	-	2,431
	<u>16,292</u>	<u>17,078</u>	<u>33,370</u>	<u>34,071</u>	<u>17,080</u>	<u>51,151</u>
Estimación de deterioro por pérdida esperada (e)	-	(641)	(641)	(3,606)	-	(3,606)
	<u>16,292</u>	<u>16,437</u>	<u>32,729</u>	<u>30,465</u>	<u>17,080</u>	<u>47,545</u>

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

- (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) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los depósitos en garantía incluyen principalmente fondos en garantías por un préstamo de la Corporación Interamericana de Inversiones (BID-Invest) por aproximadamente S/9,735,000 y S/9,795,000, respectivamente, los cuales serán liberados a su vencimiento con el pago total de las obligaciones, las mismas que vencen en el 2030.
- (d) Al 31 de diciembre de 2021, los depósitos en reclamo correspondían a fondos que se encontraban en proceso de liberación con una institución financiera bajo el régimen de intervención de la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS) y que fueron recuperados durante el año 2022.
- (e) El movimiento de la estimación de deterioro por pérdida esperada fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	1,520	1,351
Adiciones, nota 22	641	3,606
Recuperos y/o castigos	(1,520)	(1,351)
Saldo final	<u>641</u>	<u>3,606</u>

En opinión de la Gerencia del Grupo, al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la estimación por pérdida crediticia esperada de las otras cuentas por cobrar cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a la fecha del estado consolidado de situación financiera y no es necesario constituir una provisión adicional por deterioro en este rubro.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

7. Inventarios

(a) Al 31 de diciembre este rubro comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Proyectos inmobiliarios en desarrollo (b)	248,612	339,834
Inmuebles terminados (c)	257,157	147,759
Mercadería (d)	1,318	1,794
Suministros	<u>6,315</u>	<u>5,823</u>
Menos -		
Desvalorización de inmuebles terminados (e)	<u>(2,046)</u>	<u>(2,996)</u>
	<u>511,356</u>	<u>492,214</u>

(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 fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial del año	339,834	285,357
Costos de habilitación y construcción	377,917	283,625
Capitalización de intereses, nota 23	1,836	23,020
Transferencia desde propiedades de inversión, nota 10(a)	183,292	229,363
Transferencia a propiedades de inversión, nota 10(a)	(6,981)	(1,850)
Transferencia a inmuebles terminados	<u>(647,286)</u>	<u>(479,681)</u>
Saldo final del año	<u>248,612</u>	<u>339,834</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Lima:		
Zona Sur	54,323	78,243
Zona Centro	41,986	55,918
Zona Norte	18,243	42,316
Zona Este	-	15,199
	<u>114,552</u>	<u>191,676</u>
Otras ciudades del Perú:		
Zona Norte	74,922	85,425
Zona Sur	23,625	25,625
Zona Este	35,513	37,108
	<u>134,060</u>	<u>148,158</u>
	<u>248,612</u>	<u>339,834</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el saldo de proyectos inmobiliarios en desarrollo incluye intereses capitalizados por aproximadamente S/7,143,000 y S/20,127,000, respectivamente. Ver nota 29.17 para otras políticas relevantes sobre los costos de financiamiento.

El movimiento de capitalización de los intereses fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	20,127	35,418
Adiciones, nota 23	1,836	23,020
Transferencias a inmuebles terminados	(14,744)	(38,100)
Otros ajustes	(76)	(211)
	<u>7,143</u>	<u>20,127</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(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 a la tabla que se presenta a continuación:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Lima	128,975	51,703
Provincias	<u>128,182</u>	<u>96,056</u>
Saldo final	<u>257,157</u>	<u>147,759</u>

(d) Mercadería -

La mercadería corresponde a equipos de control de acceso, barreras, equipos de seguridad y dispensadores de tickets, de la unidad de negocio de estacionamientos, que el Grupo vende a terceros.

(e) El movimiento de la provisión por deterioro de inmuebles terminados fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial del año	2,996	2,671
Adiciones, nota 18	487	1,621
Extorno por ventas	<u>(1,437)</u>	<u>(1,296)</u>
Saldo final del año	<u>2,046</u>	<u>2,996</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, las provisiones por desvalorización de inventarios por aproximadamente S/487,000 y S/1,621,000 corresponden a saldos de lotes de proyectos antiguos.

En opinión de la Gerencia del Grupo, la estimación por desvalorización de inventarios al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 cubre adecuadamente el riesgo de desvalorización de sus inventarios a dichas fechas, por lo que no es necesario registrar alguna provisión adicional.

Ver nota 29.10 para otras políticas relevantes sobre el rubro inventarios.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

8. Inversión en asociada y negocios conjuntos

- (a) Al 31 de diciembre, las inversiones en asociadas y negocios conjuntos son contabilizadas bajo el método de participación patrimonial; ninguna de las cuales cotiza en bolsa y, por tanto, no tienen precio de cotización bursátil. A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Porcentaje de participación		Valor en libros	
	2022 %	2021 %	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Asociada -				
Muse 128 LP (c)	20.00	20.00	6,518	6,518
Negocios conjuntos -				
Concesión Estacionamientos				
Miraflores S.A. - CEMSA (e)	100.00	50.00	-	8,856
Inversiones Real Once S.A. (d)	50.00	50.00	11,727	11,870
			<u>18,245</u>	<u>27,244</u>

- (b) El movimiento de las inversiones en asociada y negocios conjuntos fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial del año	27,244	29,602
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos	(844)	(2,357)
Recompra de acciones de CEMSA (e)	(8,155)	-
Otros	-	(1)
Saldo final del año	<u>18,245</u>	<u>27,244</u>

- (c) Muse 128 LP -

Entidad constituida en Houston - Texas el 8 de enero del 2018 con la finalidad de dedicarse a la compra - venta de propiedades generando ganancias para los asociados.

La subsidiaria LP USA S.A. a través de LP USA Inc. posee el 20 por ciento de participación en dicha asociada siendo ésta la principal.

- (d) Inversiones Real Once S.A. -

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

En octubre del 2019 como parte de los activos aportados en la reorganización simple se transfirió a Los Portales Estacionamientos S.A. la inversión en Inversiones Real Once S.A. por S/4,524,000.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El 22 de agosto de 2019, el Grupo aprobó la compra del 21.43 por ciento de acciones de Inversiones Real Once S.A. a un tercero no vinculado por S/6,758,000; siendo el mayor valor pagado sobre los activos netos por S/2,122,000 los cuales se han reconocido como "plusvalía". En este sentido, la inversión en Inversiones Real Once S.A. pasó de ser asociada a negocio conjunto.

Durante los años 2022 y 2021, el Grupo reconoció pérdidas en participación por la inversión en Inversiones Real Once S.A. de S/143,000 y S/927,000, respectivamente.

- (e) Concesión de Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA -
CEMSA obtuvo la buena-pro para la construcción y operación de los estacionamientos subterráneos desde mayo de 2013 en el Distrito de Miraflores. Esta concesión inició operaciones a partir de enero de 2017.

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

Al 31 de diciembre de 2017, Los Portales S.A. poseía el 49 por ciento de los derechos de voto de su negocio conjunto. Con fecha 15 de febrero de 2018, mediante contrato de compraventa de acciones, Obras de Ingeniería S.A.C., transfirió 204,187 acciones a Los Portales S.A., las cuales representan el 1 por ciento del capital de la sociedad por un pago de S/204,187. Transferencia que fue aprobada por el supervisor del contrato de Concesión y por la Municipalidad de Miraflores, en calidad de Concedente, el día 30 de mayo de 2018.

Con fecha 31 de mayo de 2018 en Junta General de Accionistas de CEMSA, se acordó el aumento de capital por S/3,363,000 mediante la capitalización de cuentas por cobrar por S/6,727,000 que mantenía la empresa con Los Portales S.A., Urbana Operadora S.A. y Obras de Ingeniería S.A.C. de acuerdo con el siguiente detalle: (i) Los Portales S.A. por un importe de S/3,363,000, (ii) Obras de Ingeniería S.A.C. por un importe de S/2,790,000 y (iii) Urbana Operadora S.A. por S/573,000.

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

Con fecha 1 de marzo de 2019, en Junta General de Accionistas de CEMSA, se acordó el aumento de capital por S/2,286,000, de los cuales S/1,181,500 corresponde a capitalización de deudas y S/23,000 a aporte de Los Portales S.A., en efectivo, consecuentemente, el valor en libro de la inversión se incrementó de S/12,372,000 a S/13,553,500.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Con fecha 24 de marzo de 2021 hemos tomado conocimiento que la Municipalidad de Miraflores ha comunicado a CEMSA, su aprobación expresa a la transferencia del 1 por ciento de acciones por S/278,000 de titularidad de Los Portales S.A. en CEMSA a favor de Los Portales Estacionamientos,

Con fecha 24 de mayo de 2021, mediante contrato de compraventa de acciones, Obras de Ingeniería S.A.C., transfirió 204,187 acciones a Los Portales S.A., las cuales representan el 1 por ciento del capital de la sociedad por un pago de S/204,187. Transferencia que fue aprobada por el supervisor del contrato de Concesión y por la Municipalidad de Miraflores, en calidad de Concedente, el día 30 de mayo de 2018.

En Junta General de Accionistas de CEMSA de fecha 1 de abril de 2022, se acordó la reducción de su capital social por un importe ascendente a S/14,754,000. Esta devolución se realizó el 26 de mayo de 2022 a sus accionistas Obras de Ingeniería S.A. y Urbana Operadora S.A. quienes recibieron en efectivo y por el total de su participación el valor aproximado de S/6,500,000 y S/1,335,000, respectivamente. El menor valor devuelto a los accionistas de aproximadamente S/6,919,000 fue transferido dentro del Patrimonio neto de CEMSA como Otras reservas.

Adicionalmente, en la misma fecha CEMSA realizó un abono de S/665,000 por la suspensión del contrato de supervisión mantenido con la accionista Urbana Operadora S.A. el cual fue registrado dentro del rubro "Otros egresos" del estado consolidado de resultados integrales de la subsidiaria.

El 24 de mayo de 2022 CEMSA celebró con Los Portales Estacionamientos S.A. un contrato de préstamo por S/8,500,000. Dicho préstamo fue utilizado en la devolución de aportes según acuerdo de Junta General de accionistas celebrada el 1 de abril de 2022.

Mediante Junta General de Accionistas de fecha 10 de junio de 2022 se acordó aumentar el capital social en un total de aproximadamente S/8,526,000 mediante la capitalización de las cuentas por pagar mantenidas a dicha fecha con su accionista Los Portales Estacionamientos S.A.

Durante los años 2022 y 2021, el Grupo reconoció pérdidas en participación por la inversión en Concesión Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA por aproximadamente S/701,000 y S/1,430,000, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la estructura societaria de CEMSA es la siguiente:

	Porcentaje	
	2022	2021
Los Portales Estacionamientos S.A.	99.99	50.00
Los Portales Estacionamientos Operadora S.A.	0.01	0.01
Obras de Ingeniería S.A.C.	-	41.47
Urbana Operadora S.A.	-	8.52
	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	Inversiones Real Once S.A. (No auditado)		Concesión Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA (Auditado)		MUSE 128 LP (No auditado)	
	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Posición financiera						
Activo corriente	876	721	-	1,832	15	17
Activo no corriente	29,630	29,561	-	37,114	39,965	39,944
Pasivo corriente	1,246	796	-	1,425	-	-
Pasivo no corriente	12,138	12,103	-	19,884	-	-
Activo neto	17,122	17,383	-	17,637	39,980	39,961
Reconciliación al valor de la inversión:						
Saldo inicial	19,499	21,354	-	20,509	39,961	32,297
Reserva legal	-	-	-	28	19	20
Utilidad (pérdida) del período	(259)	(1,855)	-	(2,859)	-	-
Otros ajustes	-	-	-	(30)	-	7,644
Saldo final	19,240	19,499	-	17,648	39,980	39,961
Participación del Grupo (%)	50.00	50.00	-	50.00	20.00	20.00
Participación del Grupo (S/000)	9,520	9,750	-	8,824	7,996	7,992
Plusvalía	2,122	2,122	-	-	-	-
Otros menores	(15)	(2)	-	32	(1,478)	(1,474)
Valor contable de la participación	11,627	11,870	-	8,856	6,518	6,518
Resultados						
Ingresos	1,549	517	-	2,557	-	-
Utilidad (pérdida) del año	(259)	(1,855)	-	(2,859)	-	-
Total de resultados integrales	(259)	(1,855)	-	(2,859)	-	-

Ver nota 29.3 y 29.14 para otras políticas relevantes sobre el rubro inversiones en asociada y negocios conjuntos y deterioro de activos no financieros, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

9. Propiedades y equipos, neto

(a) El movimiento del rubro propiedades y equipos y el de su correspondiente depreciación acumulada, al 31 de diciembre, 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 (h) S/(000)	Total S/(000)
Costo -						
Saldos al 1 de enero de 2021	4,979	122,380	58,137	931	84,906	271,333
Adiciones (b)	-	-	4,008	3,219	14,006	21,233
Transferencias	-	2,240	-	(2,240)	-	-
Transferencias a intangibles	-	-	-	(304)	-	(304)
Baja de activos - costo (c)	-	(2,885)	(1,338)	(19)	(26,214)	(30,456)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	4,979	121,735	60,807	1,587	72,698	261,806
Adiciones (b)	-	-	12,530	5,655	13,621	31,806
Otros	-	69	37	-	-	106
Transferencias	-	6,988	(2,407)	(4,581)	-	-
Transferencias desde inventarios (d)	130	398	-	-	-	528
Baja de activos - costo (c)	-	(10,662)	(5,546)	-	(9,066)	(25,274)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	5,109	118,528	65,421	2,661	77,253	268,972
Depreciación acumulada -						
Saldos al 1 de enero de 2021	-	63,909	37,927	-	47,310	149,146
Bajas de activos - depreciación	-	(2,281)	(1,237)	-	(19,038)	(22,556)
Depreciación del año (g)	-	10,348	5,478	-	10,715	26,541
Saldos al 31 de diciembre de 2021	-	71,976	42,168	-	38,987	153,131
Bajas de activos - depreciación	-	(10,425)	(5,340)	-	(7,663)	(23,428)
Otros	-	11	11	-	-	22
Depreciación del año (g)	-	9,247	5,702	-	10,991	25,940
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	70,809	42,541	-	42,315	155,665
Valor neto -						
Saldo al 31 de diciembre de 2022	5,109	47,719	22,880	2,661	34,938	113,307
Saldo al 31 de diciembre de 2021	4,979	49,759	18,639	1,587	33,711	108,675

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Las adiciones del periodo 2022 comprenden principalmente: i) renegociación de contratos de activos por derecho de uso por estacionamientos por aproximadamente S/13,621,000, ii) obras en casetas de ventas y módulos pilotos por aproximadamente S/4,485,000, iii) adquisiciones de equipos diversos por aproximadamente S/8,084,000, iv) compra de máquinas y equipos de encofrado por aproximadamente S/3,211,000; e v) implementación de playas de estacionamientos por aproximadamente S/1,104,000.

Las adiciones del periodo 2021 comprenden principalmente: i) renegociación de contratos de activos por derecho de uso por estacionamientos por aproximadamente S/11,887,000, ii) obras en casetas de ventas y módulos pilotos por aproximadamente S/1,893,000, iii) adquisiciones de equipos diversos por aproximadamente S/3,596,000, iv) renegociación de contratos de activos por derecho de uso por casetas de ventas por aproximadamente S/2,119,000, v) implementación de playas de estacionamiento por aproximadamente S/991,000 y vi) remodelaciones en hoteles y central por S/336,000 y mobiliarios por S/412,000.

- (c) Las bajas de activos del periodo 2022 en el rubro corresponden principalmente: i) baja de casetas de ventas por aproximadamente S/10,026,000, ii) desincorporación de activos obsoletos y en mal estado identificados en la toma de inventarios realizada por el Grupo por aproximadamente S/5,546,000, iii) bajas por activos en derecho de uso del negocio estacionamientos por S/8,246,000 por renegociaciones en los contratos; y iv) Baja por activos derechos de uso de alquiler de casetas de ventas por S/820,000.

Las bajas de activos del periodo 2021 en el rubro corresponden principalmente a: i) venta de instalaciones, mejoras y equipos por aproximadamente S/1,688,000; ii) activos obsoletos y en mal estado identificados en la toma de inventarios realizada por el Grupo por un valor aproximado de S/2,083,000; iii) bajas de casetas de ventas por S/460,000, iv) bajas por activos en derecho de uso del negocio estacionamientos por S/24,048,000 por renegociaciones en los contratos, y v) baja de instalaciones y mejores por cierre del local Pollo Stop Faucett, por S/1,340,000.

- (d) Con fecha 30 de setiembre del 2022 según toma de inventarios se realizó un traslado de casetas de ventas que figuraban en el inventario como productos terminados a propiedades y equipos por ser estas utilizadas como almacenes y casetas de obras.
- (e) Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de las obras en curso comprende principalmente a los costos de remodelación de casetas de ventas y casas piloto por aproximadamente S/2,547,000, remodelaciones de central por aproximadamente S/73,000 y remodelaciones de estacionamientos por aproximadamente S/41,000. Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de las obras en curso comprende principalmente a los costos de remodelación de casetas de ventas y casas piloto por aproximadamente S/1,280,000, remodelaciones de hoteles y central por aproximadamente S/40,000 y remodelaciones de estacionamientos por aproximadamente S/267,000.

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 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	9,269	6,501
Depreciación acumulada	(1,283)	(3,674)
	<u>7,986</u>	<u>2,833</u>

(g) Distribución del gasto por depreciación -

El gasto por depreciación por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se ha distribuido en el estado consolidado de resultados integrales como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Costo de ventas, nota 18	17,866	17,992
Gastos de ventas, nota 19	4,145	4,660
Gastos de administración, nota 20	3,929	3,889
	<u>25,940</u>	<u>26,541</u>

Ver nota 29.12 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades y equipos.

(h) Arrendamientos -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Grupo 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Importes reconocidos en el estado de situación financiera -

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Activo por derecho en uso:		
Edificios	<u>34,939</u>	<u>33,711</u>
Obligaciones por arrendamientos:		
Corriente	11,829	10,542
No corriente	<u>42,702</u>	<u>46,634</u>
	<u>54,531</u>	<u>57,176</u>

Importes reconocidos en el estado consolidado de resultados integrales -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el gasto de depreciación de activos por derecho de uso registrado dentro del estado consolidado de resultados integrales fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Depreciación de los activos por derecho de uso:		
Edificios	<u>10,991</u>	<u>10,715</u>

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 del año	57,176	57,535
Adiciones	8,759	6,328
Pagos de capital	(15,105)	(15,833)
Bajas	(425)	(2,973)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:		
Intereses devengados, nota 23	3,474	3,891
Diferencia en cambio	(1,864)	4,710
Renegociaciones de contratos	<u>2,516</u>	<u>3,518</u>
Saldo final del año	<u>54,531</u>	<u>57,176</u>

Ver nota 29.18 para otras políticas relevantes sobre el rubro arrendamientos.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

10. Propiedades de inversión

- (a) El movimiento y saldos de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se presenta a continuación:

	Reserva territorial (b) S/(000)	Edificio corporativo (c) S/(000)	Total S/(000)
Año 2022			
Saldo inicial del año	232,581	58,680	291,261
Compras	213,943	-	213,943
Costo de habilitación	(616)	-	(616)
Transferencia a inventarios (d) y nota 7(b)	(183,292)	-	(183,292)
Transferencia desde inventarios (e) y nota 7(b)	6,981	-	6,981
Cambios en el valor razonable (f)	147	(2,302)	(2,155)
Saldo final del año	269,744	56,378	326,122
Año 2021			
Saldo inicial del año	267,118	57,720	324,838
Compras	204,236	-	204,236
Costo de habilitación	(7,176)	-	(7,176)
Transferencia a inventarios (d) y nota 7(b)	(229,363)	-	(229,363)
Transferencia desde inventarios (e) y nota 7(b)	1,850	-	1,850
Cambios en el valor razonable (f)	(4,084)	960	(3,124)
Saldo final del año	232,581	58,680	291,261

- (b) Reserva territorial -

Este rubro corresponde a inmuebles adquiridos por el Grupo como reserva territorial sobre los cuales a la fecha de los estados financieros no se tienen definidas fechas de inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2022, estos terrenos constituyen una reserva de 352.08 hectáreas (222.20 hectáreas en 2021) y están ubicados en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Chiclayo, Ica y Lima.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los pasivos por la compra de terrenos ascienden a aproximadamente S/220,199,000 y S/229,691,000, respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el rubro "Cuentas por pagar comerciales" del estado consolidado de situación financiera, nota 14.

- (c) Edificio corporativo -

Incluye la parte correspondiente a la sede corporativa ubicada en el distrito de Magdalena del Mar otorgado por el Grupo 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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. El Grupo incluye en los contratos cláusulas de gestión de riesgos, tales como, la exigencia de contratación de pólizas de seguros contra todo riesgo sobre las edificaciones arrendadas y sus activos.

Al 31 de diciembre de 2022, los ingresos y costos generados por servicio de alquiler del Edificio Corporativo son S/413,000 y S/661,000, respectivamente, (ingresos y costos generados de S/1,106,000 y S/658,000, respectivamente, en 2021), ver nota 2.

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Hasta 1 año	413	1,106
Mayor de 1 año y hasta 3 año	1,239	3,318
Mayor de 3 años y hasta 6 años	3,982	3,982
	<hr/>	<hr/>
	5,634	8,406
	<hr/>	<hr/>

(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 del 2022 se transfirieron 8 lotes en litigio por S/260,000. 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.

En el mes de diciembre se realizó una transferencia de terrenos desde inventarios por S/6,721,000 debido a que a la fecha no se ha definido el desarrollo de proyectos en el corto plazo.

(f) Valor razonable -

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

Ver nota 29.11 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades de inversión y nota 28.2 para el juicio crítico aplicado en las propiedades de inversión.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

11. Activos intangibles

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

	Concesiones (b) S/(000)	Licencias S/(000)	Derechos de llave S/(000)	Programas de cómputo y otros (c) S/(000)	Total S/(000)
Costo -					
Saldos al 1 de enero de 2021	45,021	15,491	3,499	25,540	89,551
Adiciones	-	84	-	2,124	2,208
Transferencias	-	24	-	(24)	-
Transferencias desde activo fijo	304	-	-	-	304
Bajas	-	-	(53)	(35)	(88)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>45,325</u>	<u>15,599</u>	<u>3,446</u>	<u>27,605</u>	<u>91,975</u>
Adiciones por nueva subsidiaria	41,363	-	-	-	41,363
Adiciones	-	310	-	2,526	2,836
Bajas	(919)	(6,174)	-	(1,671)	(8,764)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>85,769</u>	<u>9,735</u>	<u>3,446</u>	<u>28,460</u>	<u>127,410</u>
Depreciación -					
Saldos al 1 de enero de 2021	35,308	11,453	2,486	12,986	62,233
Bajas	-	-	(50)	(31)	(81)
Amortización del año	1,496	1,011	153	2,163	4,823
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>36,804</u>	<u>12,464</u>	<u>2,589</u>	<u>15,118</u>	<u>66,975</u>
Adiciones por nueva subsidiaria	5,905	-	-	-	5,905
Bajas	(919)	(6,174)	-	(1,672)	(8,765)
Amortización del año	2,388	864	140	2,321	5,713
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>44,178</u>	<u>7,154</u>	<u>2,729</u>	<u>15,767</u>	<u>69,828</u>
Valor neto -					
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>41,591</u>	<u>2,581</u>	<u>717</u>	<u>12,693</u>	<u>57,582</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>8,521</u>	<u>3,135</u>	<u>857</u>	<u>12,487</u>	<u>25,000</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) Concesiones -

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

Playa de Estacionamiento Boulevard Dionisio Derteano -

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

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

Playa de Estacionamiento Parque Avelino Cáceres -

Suscrito el 17 de enero de 1997 entre la Municipalidad de San Isidro para la ejecución del proyecto denominado "Remodelación Parque Andrés Avelino Cáceres". El proyecto se desarrolló en un terreno de uso público de aproximadamente 14,000 m² ubicado en el distrito de San Isidro, que comprende la superficie, suelo y subsuelo de los parques Andrés Avelino Cáceres y Andrés Reyes.

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

El monto total de la inversión efectuada en la construcción de un estacionamiento subterráneo de 545 cocheras fue de US\$5 millones. El plazo de la concesión de treinta años vence el 17 de enero de 2027 y es renovable de mutuo acuerdo.

Playa de Estacionamiento Ovalo Gutiérrez -

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Estadio Nacional -

A través del acuerdo suscrito el 30 de junio de 2011 la Compañía adquirió la concesión de la playa de estacionamiento del Estadio Nacional. La recepción definitiva de la obra fue en el 20 de abril del 2015, a partir de dicha fecha se cuenta el plazo de vencimiento. El contrato de concesión incluye la operación y mantenimiento de la infraestructura y del equipamiento de la playa que tiene 703 plazas destinadas al estacionamiento de vehículos, por un plazo de 10 años que vence en el año 2025.

Proyecto de Estacionamiento Gamarra -

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

La remodelación corresponde al tratamiento de las vías peatonales de Gamarra, Unanue y el Pasaje Francia que según contrato deben ser rehabilitados y contar con obras de mejoramiento urbano.

El proyecto Divino Maestro consta de 3 niveles en sótano y la zona de Bausate y Meza consta de 2 niveles, en ambas zonas se construirán áreas comerciales, así como estacionamientos en número total de 563 plazas. El plazo del contrato será de 28 años.

En el año 2017, debido a que existen observaciones al diseño del proyecto por el área en la zona de Bausate y Meza que tiene la calidad de vía colectora de competencia de la Municipalidad de Lima Metropolitana es que el Grupo considera que los beneficios económicos asociados a este proyecto se han reducido y ha reconocido un ajuste al valor de la concesión de S/1,500,000, toda vez que existe un alto riesgo que la Municipalidad de Lima no apruebe la ejecución del proyecto en la zona, debido a que la referida vía tiene la calidad de vía colectora bajo la competencia de la Municipalidad de Lima Metropolitana.

Playa de Estacionamiento Miraflores - CEMSA

CEMSA obtuvo la buena-pro para la construcción y operación de los estacionamientos subterráneos desde mayo de 2013 en el Distrito de Miraflores. Esta concesión inició operaciones a partir de enero de 2017.

Con fecha 25 de junio de 2021 se otorgó la escritura pública por la transferencia del 1% de acciones por S/ 277,000 de titularidad de Los Portales S.A. en CEMSA a favor de Los Portales Estacionamientos.

Con fecha 26 de mayo del 2022 se realizó la reducción de capital mediante devolución de aportes quedando Los Portales Estacionamientos S.A. como el único accionista, dicha operación quedó inscrita en Registros Públicos el 6 de junio del 2022.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) Programas de cómputo y otros-

Este rubro comprende principalmente los softwares adquiridos por el Grupo para desarrollar sus actividades financieras, operativas y ventas, así como también a los generados internamente que corresponden principalmente a: Sistema de gestión integrado (SGI) por S/5,034,000, Sistemas de gestión con clientes (CRM) por S/529,000, Integración de sistemas comerciales por S/501,000 y Sistema Opera -Hoteles por S/210,000, Portales Net - aplicativo de ventas y facturación por S/341,000, Aparca - aplicativo móvil para playas por S/303,000.

(d) Distribución del gasto por amortización -

El gasto de amortización al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se ha distribuido en el estado consolidado de resultados como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Costo de ventas, nota 18	2,839	1,978
Gastos de administración, nota 20	<u>2,874</u>	<u>2,845</u>
	<u>5,713</u>	<u>4,823</u>

Ver nota 29.13 para otras políticas relevantes sobre el rubro de activos intangibles.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

12. Obligaciones financieras

(a) Al 31 de diciembre, 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)	1,529	524	2,272	11,965	3,801	12,489
Préstamos bancarios (c)	76,009	54,485	200,156	221,915	276,165	276,400
Bonos y papeles comerciales (d)	36,983	70,583	255,787	234,319	292,770	304,902
Arrendamientos financieros (e)	1,192	369	6,291	175	7,483	544
	<u>115,713</u>	<u>125,961</u>	<u>464,506</u>	<u>468,374</u>	<u>580,219</u>	<u>594,335</u>

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/6,057,000 en el año 2022 (aproximadamente S/6,248,000 en el año 2021). Así mismo se presentan netos del valor razonable de los fondos restringidos por el préstamo con el BID. Estos fondos se acantonan para pagar las cuotas del préstamo y se liberan cada seis meses a diciembre del 2022 el valor razonable de estos fondos asciende S/6,674,000 (aproximadamente S/8,137,000 al 31 de diciembre de 2021).

(b) Préstamos de terceros -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 los préstamos de terceros corresponden a fondos recibidos de personas naturales y jurídicas. Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre setiembre del 2023 y mayo del 2027 y no tienen garantías específicas. Asimismo, devengan tasas de intereses promedio anual para los años 2022 y 2021 de 7.50 por ciento y 6,50 por ciento, respectivamente.

(c) Préstamos bancarios (locales y multilaterales) -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2030 y presentan una tasa de interés promedio anual de 7.05 por ciento y 6.93 por ciento, respectivamente. Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos, nota 25.2 y 25.3.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(d) Bonos y papeles comerciales -

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por S/292,770,000 con tasas de interés anual que oscilan entre 6.44 por ciento y 9.00 por ciento anual, con vencimiento entre febrero de 2023 y enero del 2029. Los bonos corporativos y 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	5º	C	S/	13,160	13,160	16/02/2022	11/02/2023
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5º	D	S/	10,000	10,000	18/03/2022	13/03/2023
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5º	F	S/	12,300	12,300	24/11/2022	20/11/2023
Bono corporativo	Privado	Sexta	1º	Única	US\$	6,000	22,890	26/04/2022	26/04/2026
Bono corporativo	Privado	Sexta	2º	Única	US\$	6,000	22,284	03/06/2022	03/06/2027
Bono corporativo	Privado	Sexta	3º	Única	S/	9,675	9,675	26/08/2022	26/08/2024

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por S/304,902,000 con tasas de interés anual que oscilan entre 3.85 por ciento y 9.5 por ciento anual, con vencimiento entre febrero de 2022 y enero de 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	4º	C	S/	20,000	20,000	17/02/2021	12/02/2022
Papeles comerciales	Pública	Segundo	4º	D	S/	15,000	15,000	15/03/2021	10/03/2022
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5º	A	S/	20,000	20,000	13/10/2021	07/10/2022
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5º	B	S/	15,900	15,900	23/12/2021	17/12/2022
Bonos corporativos	Pública	Quinto	5º	Única	US\$	3,075	11,095	13/01/2021	13/01/2029
Bonos corporativos	Pública	Quinto	6º	Única	US\$	3,540	12,772	13/01/2021	13/01/2029

Los bonos y papeles comerciales se encuentran garantizados con fideicomisos, nota 25.2.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(e) Arrendamientos financieros -

El Grupo mantiene obligaciones financieras por acuerdos denominados arrendamientos financieros con entidades financieras locales. Dichos arrendamientos financieros generan intereses a tasas que fluctúan entre 0.02 por ciento 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	1,192	369
Mayor a 1 año y hasta 5 años	6,685	175
	<u>7,877</u>	<u>544</u>
Cargos financieros futuros	(394)	-
Valor presente	<u>7,483</u>	<u>544</u>

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	3,801	12,489	3,532	11,826
Préstamos bancarios	276,165	276,400	216,605	240,630
Bonos y papeles comerciales	292,770	304,902	264,443	318,363
Arrendamientos financieros	7,483	544	6,855	501
	<u>580,219</u>	<u>594,335</u>	<u>491,435</u>	<u>571,320</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el calendario de amortización de las obligaciones financieras, netas de intereses por devengar, es como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
1 año	115,713	125,961
De 1 - 2 años	57,807	60,046
De 2 - 5 años	274,286	225,425
Más de 5 años	132,413	182,903
	<u>580,219</u>	<u>594,335</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(f) 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	276,399	12,489	304,903	544	594,335
Adiciones	69,572	22,145	90,719	7,677	190,113
Pagos de capital	(64,527)	(30,186)	(118,191)	(607)	(213,511)
Pagos de intereses	(19,230)	(1,036)	(24,533)	(58)	(44,857)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo					
Transferencia por nueva subsidiaria	-	-	20,000	-	20,000
Otras comisiones	(3,932)	-	5,967	-	2,035
Intereses devengados	19,653	842	24,129	24	44,648
Diferencia en cambio	(1,770)	(454)	(10,224)	(96)	(12,544)
Al 31 de diciembre de 2022	<u>276,165</u>	<u>3,800</u>	<u>292,770</u>	<u>7,484</u>	<u>580,219</u>
Al 1 de enero de 2021	295,033	18,919	341,143	698	655,793
Adiciones	16,063	7,203	92,118	275	115,659
Pagos de capital	(38,957)	(14,114)	(151,838)	(432)	(205,341)
Pagos de intereses	(20,193)	(657)	(28,411)	(34)	(49,295)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo					
Otras comisiones	1,258	-	(5,780)	-	(4,522)
Intereses devengados	20,249	926	28,228	43	49,446
Diferencia en cambio	2,946	212	29,443	(6)	32,595
Al 31 de diciembre de 2021	<u>276,399</u>	<u>12,489</u>	<u>304,903</u>	<u>544</u>	<u>594,335</u>

Ver notas 29.16, 29.17 y 29.18, para otras políticas relevantes sobre las obligaciones financieras, costo de financiamiento y arrendamientos, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

13. Factoring con proveedores

Al 31 de diciembre 2022 y de 2021, este rubro incluye el saldo de obligaciones adquiridas de factoring de operaciones con proveedores por S/8,951,000 y S/27,079,000, respectivamente.

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

14. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2022 y 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 5 años y tienen vencimiento hasta el año 2027.

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 consolidado de situación financiera.

Ver nota 29.15, para otras políticas relevantes sobre cuentas por pagar comerciales.

15. Otras cuentas por pagar

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Anticipos de clientes (b)	177,954	174,402
Remuneraciones y participaciones por pagar	24,748	24,046
Tributos y contribuciones sociales	15,011	28,203
Resoluciones de contratos y depósitos en garantía	1,610	3,599
Ayudas gubernamentales	170	375
Obligaciones por proyecto La Costanera	1,692	133
Otros	8,362	6,375
	<u>229,547</u>	<u>237,133</u>
Por vencimiento -		
Porción corriente	159,897	232,418
Porción no corriente	69,650	4,715
	<u>229,547</u>	<u>237,133</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) Anticipos de clientes -

El 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 el Grupo realice el reconocimiento del ingreso por la venta del bien. Ver juicio crítico aplicado en los anticipos de clientes en la nota 28.2.

El movimiento de los anticipos de clientes en el año es como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	174,402	101,995
Anticipos recibidos en el año	397,286	334,283
Diferencia en cambio	316	(260)
Anticipos reconocidos como ingreso en el año	<u>(394,050)</u>	<u>(261,616)</u>
Saldo final	<u>177,954</u>	<u>174,402</u>

16. Impuesto a la renta

(a) El gasto por impuesto a la renta mostrado en el estado consolidado de resultados integrales comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Impuesto a la renta corriente	41,480	48,093
Impuesto a la renta diferido	15,459	(6,653)
Regularizaciones de años anteriores	<u>537</u>	<u>(527)</u>
Saldo final	<u>57,476</u>	<u>40,913</u>

(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 consolidado de situación financiera que generan renta gravable. De acuerdo con la legislación vigente en Perú el Grupo está sujeto 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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:

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (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 fideicomitidos 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% anual (con ciertas condiciones); (ii) equipos de procesamiento de datos - excepto máquinas tragamonedas - a una tasa máxima de 50%; (iii) maquinaria y equipo a una tasa máxima de 20%; 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%.
- (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) La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a la renta de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros de cada subsidiaria, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente. No obstante, en la determinación del impuesto a la renta, se requiere ejercer significativamente de juicio para determinar su provisión.

Por otro lado, para el caso de las entidades en Perú, 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 cada subsidiaria 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 2018 al 2022 están abiertos a fiscalización

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Asimismo, las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias y del impuesto general a las ventas de las subsidiarias de la Compañía están sujetas a fiscalización por parte de la Administración Tributaria.

(c) Impuesto a la renta diferido -

Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta en el estado consolidado de situación financiera comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Impuestos diferidos pasivos:		
Reversible después de 12 meses	83,365	71,297
Reversible dentro de 12 meses	5,505	2,452
Total impuesto diferido pasivo	<u>88,870</u>	<u>73,749</u>
Impuestos diferidos activos:		
Reversible después de 12 meses	(48,053)	(48,987)
Reversible dentro de 12 meses	(13,520)	(12,924)
Total impuesto diferido activo	<u>(61,573)</u>	<u>(61,911)</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>27,297</u>	<u>11,838</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	Ingresos netos inmobiliarios S/(000)	Amortización de concesiones S/(000)	Cambios de valor razonable S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Pasivo diferido					
Al 1 de enero de 2021	45,307	4	14,923	2,264	62,498
Cargado (abonado) a resultados	13,620	(4)	(2,218)	(147)	11,251
Al 31 de diciembre de 2021	58,927	--	12,705	2,117	73,749
Cargado (abonado) a resultados	16,237	-	(4,053)	2,937	15,121
Al 31 de diciembre de 2022	75,164	-	8,652	5,054	88,870
Activo diferido:					
Al 1 de enero de 2021	21,900	22,107	44,007		
Abonado (cargado) a resultados	3,098	14,806	17,904		
Al 31 de diciembre de 2021	24,998	36,913	61,911		
Abonado (cargado) a resultados	1,460	(1,798)	(338)		
Al 31 de diciembre de 2022	26,458	35,115	61,573		

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Al 1 de enero	11,838	18,491
Cargo (abono) en resultados	15,459	(6,653)
Al 31 de diciembre	27,297	11,838

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

El valor en libros de impuestos a la renta diferidos activos se revisa a la fecha de cada estado consolidado de situación financiera y se reduce en la medida en que se determine que es improbable que se genere suficiente utilidad imponible contra la que se pueda compensar el activo diferido.

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

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

	Al 31 de diciembre de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	S/(000)	%	S/(000)	%
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>190,894</u>	<u>100.00</u>	<u>122,229</u>	<u>100.00</u>
Impuesto teórico	56,314	29.50	36,058	29.50
Efecto del impuesto por:				
Gasto no deducible neto	625	0.33	5,382	4.40
Regularización de años anteriores	<u>537</u>	<u>(0,28)</u>	<u>(527)</u>	<u>(0,43)</u>
	<u>57,476</u>	<u>30.11</u>	<u>40,913</u>	<u>33.47</u>

17. Patrimonio

(a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2022 y 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 consolidados (continuación)

(b) Reserva legal -

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

Con fecha 30 de marzo de 2022, en Junta Obligatoria de Accionistas de la Subsidiaria Los Portales Estacionamientos Operadora S.A. se aprobó la transferencia de resultados acumulados a reserva legal por aproximadamente S/116,000.

Con fecha 30 de marzo de 2021, en Junta Obligatoria de Accionistas de la Compañía se aprobó la transferencia de resultados acumulados a reserva legal por aproximadamente S/2,151,000.

(c) Otras reservas de patrimonio -

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, 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". 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.

Resultados por conversión -

Corresponde a la diferencia en cambio resultante de la conversión de los estados financieros de las operaciones extranjeras a la moneda de presentación del Grupo.

(c) Resultados acumulados -

El impuesto a los dividendos y otras formas de distribución de utilidades que acuerden las personas jurídicas a favor de personas naturales y jurídicas no domiciliadas es de 5 por ciento para las distribuciones que se adopten o pongan a disposición en efectivo o en especie durante los años 2022 y 2021.

Con fecha 9 de marzo de 2022 en Junta Obligatoria de Accionistas se aprobó el pago de dividendos por un monto de S/32,000,000 los mismos que fueron cancelados el día 29 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

Acordado por	Ejercicio	Fecha de acuerdo	Fecha de entrega	Dividendos acordados	Dividendos por acción acciones comunes
Junta Obligatoria de Accionistas	2015	30/06/2021	27/03/2021	8,719	0.03436
Junta Obligatoria de Accionistas	2016	30/06/2021	23/07/2021	15,281	0.06022
Junta Obligatoria de Accionistas	2016	09/03/2023	29/03/2022	32,000	0.12611

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

18. Costo de ventas

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Inventario inicial de inmuebles terminados, nota 7	147,759	124,509
Inventario inicial de proyectos en desarrollo, nota 7	339,834	285,357
Consumo de materias primas e insumos	229,886	246,027
Mano de obra directa, nota 21(a)	82,166	55,944
Construcción encargada a terceros, nota 29.22	309,728	249,132
Depreciación, nota 9(g)	17,866	17,992
Amortización, nota 11(d)	2,839	1,978
Costo financiero, nota 23	1,790	23,020
Cargas diversas de gestión y provisiones	435	446
Otros costos de producción	2,764	3,834
Provisión por deterioro de inmuebles terminados, nota 7(e)	487	1,621
Inventario final de proyectos en desarrollo, nota 7	(248,612)	(339,834)
Inventario final de inmuebles terminados, nota 7	(257,157)	(147,759)
	<u>629,785</u>	<u>522,267</u>

Ver nota 28.22 para políticas relevantes sobre el reconocimiento de costos y gastos.

19. Gastos de ventas

Los gastos de venta por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Marketing y publicidad	37,909	32,030
Cargas de personal, nota 21(a)	34,100	30,127
Depreciación, nota 9(g)	4,145	4,660
Servicios de transporte	577	431
Otros	2,460	2,301
	<u>79,191</u>	<u>69,549</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

20. Gastos de administración

Los gastos de administración por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cargas de personal, nota 21(a)	51,354	43,972
Honorarios de terceros	13,492	13,900
Servicios públicos y tributos	6,914	5,956
Depreciación, nota 9(g)	3,929	3,889
Amortización, nota 11(d)	2,874	2,845
Gastos bancarios	6,760	2,777
Mantenimiento	3,582	2,221
Mantenimiento de licencias	1,634	1,646
Seguros diversos	793	720
Alquileres	866	710
Transportes	468	320
Suscripciones diversas	468	516
Otros	2,877	1,529
	<u>96,011</u>	<u>81,001</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

21. Cargas de personal

(a) Las cargas de personal por los años terminados el 31 de diciembre, 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	53,334	36,409	21,370	18,300	15,637	15,127
Gratificaciones (b)	7,907	5,384	3,853	3,255	7,446	5,926
Seguridad y provisión social	4,889	3,329	2,165	1,832	4,838	3,844
Compensación por tiempo de servicios (c)	4,721	3,214	2,039	1,719	3,871	2,980
Vacaciones (d)	4,386	2,987	1,906	1,648	3,199	2,462
Participación de los trabajadores (e)	3,037	3,235	1,771	2,159	2,650	3,229
Otras cargas de personal	3,892	1,386	996	1,214	13,713	10,404
	<u>82,166</u>	<u>55,944</u>	<u>34,100</u>	<u>30,127</u>	<u>51,354</u>	<u>43,972</u>
Número de trabajadores	<u>2,065</u>	<u>1,871</u>	<u>352</u>	<u>305</u>	<u>465</u>	<u>411</u>

(b) Gratificaciones -

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

(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. El Grupo no tiene obligación de pago adicional una vez que efectúa los depósitos de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

(d) Vacaciones -

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

(e) Participación de los trabajadores en las utilidades -

El Grupo reconoce un pasivo y un gasto por la participación legal de los trabajadores en las utilidades de las compañías sobre la base de las disposiciones legales vigentes en cada país en donde operan, de ser aplicable. Para el caso de las entidades en Perú, 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. Según las leyes peruanas, existe un límite en la participación de los trabajadores, equivalente a 18 sueldos mensuales.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

22. Otros ingresos y gastos

Los otros ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Penalizaciones por recesión de contrato, nota 29.21(b)	13,638	15,422
Venta de cartera, nota 4(e)	2,031	2,497
Valor razonable de intangibles, nota 11(b)	921	-
Recupero de contribución por reembolsables	587	1,333
Ingresos permutas de terrenos	510	430
Ajuste partidas bancarias antiguas	429	-
Ajustes de cuentas por pagar	403	-
Recupero de anticipos y recibos liberados	392	539
Costo amortizado de terrenos	335	-
Cierre de playas arrendadas	312	-
Recupero de seguros	184	181
Recupero de impuestos	107	299
Fee de administración	92	130
Venta de propiedades y equipos	-	573
Venta inmueble Municipalidad Metropolitana de Lima	-	1,948
Otros	167	763
Total otros ingresos	20,108	24,115
Prorrata de IGTV	11,116	8,956
Merma de inventarios	1,200	5,590
Devoluciones vencidas a clientes	917	908
Contingencias Cáceres y Derteano	790	-
Deterioro de otras cuentas por cobrar, nota 6(e)	641	3,606
Provisión de litigios y contingencias tributarias	506	808
Responsabilidad ludo parques	448	-
Castigo IGTV CEGASA	300	-
Ajustes valor razonable terrenos en litigios	196	-
Donaciones	185	85
Multas INDECOPI	114	1,026
Suspensión contrato Urbana	113	-
Castigo de otras cuentas por cobrar SUNAT 2015	-	1,735
Provisión puente Trujillo	-	982
Gastos permutas	-	954
Multas varias	-	823
Penalidad Municipalidad de San Isidro	-	409
Devolución de intereses moratorios	-	366
Otros	332	1,148
Total otros gastos	16,916	27,396

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

23. Gastos financieros

Los gastos financieros por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Intereses de obligaciones financieras, nota 12(f)	44,648	49,446
Intereses de obligaciones por arrendamientos, nota 9(h)	3,474	3,891
Otros	5,718	7,887
Menos -		
Intereses capitalizados sobre activos calificables, nota 7(b) y 18	(1,836)	(23,020)
	<u>52,004</u>	<u>38,204</u>

24. Utilidad por acción

La utilidad por acción básica se calcula del dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas del Grupo entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 es como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Utilidad del año	<u>133,418</u>	<u>81,316</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación de S/1 cada acción (en miles de acciones)	<u>253,754</u>	<u>253,754</u>
Utilidad por acción (en S/)	<u>0.53</u>	<u>0,32</u>

El Grupo no tiene transacciones con efecto diluyente por lo que la utilidad básica por acción es a su vez su utilidad diluida por acción. Ver nota 29.25 para políticas relevantes sobre la utilidad por acción.

25. Contingencias, compromisos y garantías

25.1 Contingencias -

- (i) Al 31 de diciembre de 2022 y 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 (SUNAT) 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 nos ha notificado 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de diciembre del 2022 dicho procedimiento se encuentra concluido con Resolución del Tribunal Fiscal No.03810-92021.

- (ii) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se mantiene en curso un Proceso Administrativo de Reclamación Tributaria contra la Municipalidad de Carabayllo, 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 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 podría ser emitido en el periodo 2023.

- (iv) 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 al Grupo; en ese sentido no resultarán en pasivos de importancia y, en consecuencia, no es necesario registrar pasivos adicionales al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.
- (v) Por otra parte, la Compañía tiene diversas demandas legales (tributarias, administrativas y civiles) que son llevadas por sus asesores legales externos e internos. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía ha registrado las provisiones necesarias por S/2,307,000, quedando como contingentes posibles un importe de S/7,285,000 (S/1,934,000 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 consolidados del Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

25.2 Compromisos -

A continuación, se detalla los principales compromisos del Grupo:

- (i) Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo ha otorgado a instituciones financieras garantías correspondientes a letras de cambio por un valor de S/61,542,000 y US\$53,278,000 (S/15,797,000 y US\$65,617,000 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 el Grupo haya completado las obras de habilitación de los terrenos.
- (ii) Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene vigente cartas fianzas por S/180,880,000 y US\$ 5,635,000 (S/75,545,000 y US\$5,182,000 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (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 Fideicomitido.

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 el Grupo transfirió en dominio fiduciario a La Fiduciaria: (i) los derechos de cobro de tarjetas de crédito por pagos efectuados por los clientes de los Hoteles LP de Chiclayo hasta setiembre del 2018, Cusco, Piura y Tarma, así como los fondos o flujos que correspondan ser liberados a favor del Grupo de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso del Hotel Country Club, así como los derechos de cobro correspondientes a pólizas de seguros, según corresponda; los inmuebles y bienes muebles correspondientes a los Hoteles LP Tarma y Piura. El íntegro del Patrimonio Fideicomitido servirá para respaldar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Grupo frente a CIFI y CII establecidas en el Contrato a Mediano Plazo suscrito en los años 2012, 2013, 2016 y 2018.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

- (vi) Contrato Marco para la Constitución de un Fideicomiso de Titulización - Suscrito el 17 de noviembre de 2015 con Continental Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. en calidad de Servidor y Originador, en virtud del cual se acordaron los términos y condiciones generales de acuerdo a los cuales el originador, en una o más oportunidades, transferirá fiduciariamente: (i) cuentas por cobrar cedidas que se encuentran respaldadas en letras de cambio derivadas de Contratos de Compraventa Garantizada originado por la venta al crédito de lotes de terreno en el marco de sus negocios de habilitación urbana, con la finalidad que se incorporen a uno o más patrimonios fideicometidos que servirán de respaldo de una o de más emisiones, hasta por un total en circulación de US\$60 millones o su equivalente en soles; y (ii) los lotes en los cuales se han desarrollado los referidos negocios de habilitación urbana y cuyas ventas han originado dichas cuentas por cobrar, con la finalidad que se incorporen a uno o más patrimonios fideicometidos de inmuebles.

De acuerdo con lo previsto en el Contrato Marco, el originador deberá realizar las labores de Servidor para lo cual realizará por su cuenta y costo, en nombre y representación del fiduciario, la cobranza de los flujos de ingresos provenientes de las cuentas por cobrar cedidas y de las respectivas letras de cambio, así como administrará y custodiará la documentación, excepto por las letras de cambio que serán entregadas al Banco Continental a efectos que éste realice la custodia de las mismas, conforme a lo indicado en el Contrato Marco.

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

- (vii) Contrato Marco para la Constitución del Primer Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A. - Suscrito el 14 de setiembre de 2016 con Corporación Financiera de Desarrollo S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. 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. A diciembre del 2022 este programa de Bonos ya no tiene ninguna emisión vigente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(viii) Contrato Marco para la Constitución del Segundo Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A. -
Suscrito el 13 de febrero de 2017 con Scotiabank Perú S.A.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. 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. A diciembre del 2022 este programa de Bonos ya no tiene ninguna emisión vigente.

(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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (xi) Contrato Marco para la Constitución del Sexto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A.-
Suscrito el 21 de abril de 2022 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 o su equivalente en soles el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros.

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.

- (xii) Fideicomiso Fiduciaria GBC S.A. (Fiduperú) -
Suscrito en el 2010 entre Los Portales S.A. en calidad de fideicomitente, Fiduciaria GBC S.A. en calidad de fiduciario y iii) Banco Santander Perú S.A. en calidad de fideicomisario, en virtud del cual Los Portales S.A. transfirió a Fiduciaria GBC S.A. el dominio fiduciario sobre los derechos, flujos y demás bienes que conforman el patrimonio fideicomitado, constituido por los flujos de las Playas de Estacionamiento Cáceres, Derteano ,Ovalo Gutiérrez y Camino Real, para garantizar las obligaciones mantenidas con el fideicomisario.

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

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

- (xiii) Contrato de fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos con Corporación Interamericana de Inversiones (BID - Invest) -
Suscrito en junio del 2020 entre Los Portales S.A. en calidad de fideicomitente, FIDUPERU S.A. en calidad de Fiduciaria y el Banco Interamericano de Inversiones en calidad de Fideicomisario. En él se constituye un patrimonio autónomo independiente, en el cual se incluyen bienes fideicomitados hasta el pago total y oportuno de las obligaciones garantizadas, para lo cual se transfieren: i) un inmueble ubicado en Ugarte y Moscoso No.991, 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

25.3 Garantías -

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene garantías hipotecarias en entidades financieras garantizando obligaciones financieras por S/496,456,000 y US\$40,132,000 (S/278,159,000 y US\$64,057,000 al 31 de diciembre de 2021), nota 12.

26. Administración de riesgos financieros

26.1 Factores de riesgo financiero -

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

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

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

(a) Riesgos de mercado -

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

Riesgo de tipo de cambio -

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2022 US\$(000)	2021 US\$(000)
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	14,383	27,350
Cuentas por cobrar comerciales	149,697	161,567
Otras cuentas por cobrar	1,275	6,774
Total activo	<u>165,355</u>	<u>195,691</u>
Pasivo:		
Obligaciones financieras	(66,845)	(68,705)
Obligaciones por arrendamientos	(12,814)	(12,031)
Cuentas por pagar comerciales	(54,208)	(62,102)
Anticipos recibidos de clientes	(8,958)	(9,980)
Otras cuentas por pagar	(1,010)	(7,435)
Total pasivo	<u>(143,835)</u>	<u>(160,253)</u>
Posición activa, neta	<u>21,520</u>	<u>35,438</u>

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a los tipos de cambio que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2022, el tipo de cambio utilizado por el Grupo para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/3,808 y S/3,820 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 los años terminados el 31 de diciembre está conformada como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ganancia por diferencia de cambio	25,072	186,472
Pérdida por diferencia de cambio	(35,762)	(197,863)
Pérdida por diferencia de cambio, neta	<u>(10,690)</u>	<u>(11,391)</u>

Si al 31 de diciembre de 2022 y 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/1,715,000 (S/2,740,000 en 2021), originada principalmente por las obligaciones financieras comprometidas en moneda extranjera.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

Riesgo de tasa de interés -

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

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

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

(b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito surge del efectivo, del equivalente de efectivo y de los depósitos en bancos 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, el Grupo 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 del Grupo evalúa la calidad crediticia de cada cliente a la fecha de la suscripción de los contratos de venta de inmuebles con financiamiento, tomando en consideración su posición financiera y su 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 durante el año 2022, ha sido de 0.45% (0.57% 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	Al 31 de diciembre 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	-	741,929	741,929	-	720,667	720,667
Vencidas:						
De 1 a 30 días	-	13,370	13,370	-	9,487	9,487
De 31 a 60 días	-	695	695	-	1,257	1,257
De 61 a 90 días	-	138	138	-	25	25
De 91 a más días	16	-	16	127	-	127
	<u>16</u>	<u>756,132</u>	<u>756,148</u>	<u>127</u>	<u>731,436</u>	<u>731,563</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, las cuentas por cobrar vencidas corresponden, a clientes por los que no existe historia de incumplimiento y con los que el Grupo mantiene aún relaciones comerciales.

Para el negocio inmobiliario el riesgo crediticio se minimiza dado que el Grupo conserva la titularidad de los inmuebles vendidos, mediante la venta garantizada con reserva de dominio, hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos. Por lo que, el Grupo no registra estimación de deterioro por pérdida crediticia esperada.

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

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda del Grupo, el cumplimiento de los compromisos de cumplimiento financiero ("covenants"), el cumplimiento con los objetivos de ratios financieros del estado consolidado 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 del Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	Monto 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 de 2022:					
Obligaciones financieras (1)	218,419	76,302	326,785	139,584	761,090
Obligaciones por arrendamientos (1)	12,877	9,895	21,825	15,860	60,457
Factoring con proveedores	8,951	-	-	-	8,951
Cuentas por pagar comerciales	341,105	22,197	48,081	-	411,383
Otras cuentas por pagar (2)	36,582	-	-	-	36,582
	<u>617,934</u>	<u>108,394</u>	<u>396,691</u>	<u>155,444</u>	<u>1,278,463</u>
Al 31 de diciembre de 2021:					
Obligaciones financieras (1)	213,794	80,783	277,756	210,007	782,340
Obligaciones por arrendamientos (1)	11,525	9,877	19,539	23,163	64,104
Factoring con proveedores	27,079	-	-	-	27,079
Cuentas por pagar comerciales	303,218	103,500	-	-	406,718
Cuentas por pagar a relacionadas	27	-	-	-	27
Otras cuentas por pagar (2)	29,813	4,715	-	-	34,528
	<u>585,456</u>	<u>198,875</u>	<u>297,295</u>	<u>233,170</u>	<u>1,314,796</u>

(1) Incluye los intereses por devengar.

(2) Se excluye los anticipos de clientes y las obligaciones tributarias.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

26.2 Administración de riesgo de capital -

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

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

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

No se ha producido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Total, pasivo (a)	1,314,235	1,336,240
Total patrimonio (b)	<u>738,315</u>	<u>636,911</u>
Ratio (a/b)	<u>1.78</u>	<u>2.10</u>

26.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros -

Para la clasificación del tipo de valorización utilizada por el Grupo 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 del Grupo).

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 consolidados (continuación)

El valor en libros del efectivo y equivalentes de efectivo corresponde a su valor razonable. El Grupo 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 los pasivos financieros, 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 al Grupo para instrumentos financieros similares (Nivel 2).

27. Instrumentos financieros por categoría

Al 31 de diciembre de 2022 y 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 consolidado de situación financiera -		
Activos financieros al costo amortizado:		
Efectivo y equivalente de efectivo	234,352	246,287
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	378	1,412
Cuentas por cobrar comerciales	756,148	731,564
Otras cuentas por cobrar (1)	26,479	39,092
	<u>1,017,357</u>	<u>1,018,355</u>
Otros pasivos financieros al costo amortizado:		
Obligaciones financieras	572,735	593,791
Obligaciones por arrendamientos	54,531	57,176
Factoring con proveedores	8,951	27,079
Arrendamiento financiero (2)	7,484	544
Cuentas por pagar comerciales	411,383	406,718
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	27
Otras cuentas por pagar (3)	36,582	34,528
	<u>1,091,666</u>	<u>1,119,863</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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

28. Estimados y criterios contables críticos

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

28.1 Estimados críticos -

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

(i) Valor razonable de propiedades de inversión -

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

(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, el Grupo garantiza el valor residual en relación con los arrendamientos de equipos. El Grupo estima y reconoce los montos que espera pagar por garantías de valor residual como parte del pasivo por arrendamiento. Por lo general, el valor residual estimado al inicio del arrendamiento es igual o mayor que el importe garantizado, por lo que el Grupo no tiene expectativa de efectuar desembolsos por este concepto.

A la fecha de los estados financieros consolidados, se revisa el estimado de valores residuales tomando en cuenta el valor residual real de activos comparables y las expectativas de precios futuros. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se estima que el Grupo no tendrá ningún efecto por este concepto.

(iii) Estimado de deterioro de las inversiones en negocios conjuntos y asociadas

Las inversiones en negocios conjuntos y asociadas 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 reversiones del deterioro. El Grupo ha realizado las evaluaciones de los flujos futuros y al cierre del periodo 2021 no se han identificado ajustes por este concepto.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

28.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

(i) Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

El Grupo clasifica como propiedades de inversión a los terrenos adquiridos con el propósito de formar parte de su reserva territorial para ser utilizados en futuros proyectos inmobiliarios, pero que a la fecha de los estados financieros consolidados 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.

(ii) Anticipos recibidos de clientes por venta de bien futuro -

El Grupo reconoce los anticipos recibidos por las letras pagadas sobre contratos de bienes aún no entregados como pasivos monetarios y se presentan como parte del saldo de otras cuentas por pagar en el estado consolidado de situación financiera. Esta clasificación obedece a que los contratos de ventas otorgan al cliente el derecho de solicitar la devolución del dinero entregado, más allá del derecho regular a dicha devolución por incumplimiento del Grupo de entregar el inmueble. El Grupo considera que tal derecho del cliente es el indicador clave de que el anticipo recibido representa un elemento monetario que puede ser devuelto en efectivo (Nota 15).

(iii) Plazo de los arrendamientos -

El Grupo 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, el Grupo aplica estos criterios:

- Si hay penalidades significativas en caso se termine anticipadamente un contrato, el Grupo 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, el Grupo generalmente concluirá que es razonablemente seguro extender el plazo del contrato (o no optar por una terminación anticipada).
- En los demás casos, el Grupo 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

El plazo del arrendamiento se reevalúa si el Grupo 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 2022 y de 2021, 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).

29. Resumen de principales políticas contables

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

29.1 Bases de preparación -

(i) Cumplimiento con NIIF -

Los estados financieros consolidados del Grupo 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 consolidados 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).

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad del Directorio del Grupo, 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 consolidados del Grupo que es la que continúa, como si hubieran estado fusionadas desde el comienzo del período más antiguo que se presenta.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(ii) Bases de medición -

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

La preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 28.

29.2 NIIF emitidas y vigentes en el Perú al 31 de diciembre de 2022 -

(i) Cambios en las políticas contables y en la información a revelar -

Ciertas normas y modificaciones han entrado en vigencia a partir del 1 de enero de 2022; sin embargo, no han tenido impacto en los estados financieros de la Compañía y sus Subsidiarias, por lo tanto, no han sido reveladas. La Compañía y sus Subsidiarias no han adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o modificación que haya sido emitida pero que aún no sea efectiva.

Las siguientes modificaciones estuvieron vigentes a partir del 1 de enero de 2022:

- **Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3**

Las enmiendas sustituyen una referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB por una referencia a la versión actual emitida en marzo de 2018 sin cambiar significativamente sus requisitos.

Las modificaciones añaden una excepción al principio de reconocimiento de las combinaciones de negocios de la NIIF 3 para evitar la emisión de posibles ganancias o pérdidas del "Día 2" que surjan para pasivos y pasivos contingentes que estarían dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes o de la CINIIF 21 Gravámenes, en caso de haber incurrido separadamente. La excepción requiere que las entidades apliquen los criterios de la NIC 37 o CINIIF 21, respectivamente, en su lugar del Marco Conceptual, para determinar si existe una obligación actual en la fecha de adquisición.

Las enmiendas también agregan un nuevo párrafo a la NIIF 3 para aclarar que los activos contingentes no califican para reconocimiento en la fecha de adquisición.

De conformidad con las disposiciones transitorias, la Compañía aplica las enmiendas de forma prospectiva, es decir, combinaciones de negocios que se produzcan después del comienzo del período de referencia anual en el que se aplique por primera vez las modificaciones (la fecha de la solicitud inicial).

Estas modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía y Subsidiarias.

- **Contratos onerosos - Costes de cumplimiento de un contrato - Modificaciones a la NIC 37 -**

Un contrato oneroso es un contrato en virtud del cual los costos inevitables (es decir, los costos que la Compañía no puede evitar porque tiene el contrato) de cumplir con las obligaciones del contrato exceden los beneficios económicos que se espera recibir en virtud del mismo.

Las enmiendas especifican que al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas, una entidad debe incluir los costos que se relacionan directamente con un contrato para proporcionar bienes o servicios incluyen tanto los costos incrementales (por ejemplo, los costos de mano de obra y materiales directos) como un asignación de costos directamente relacionados con las actividades del contrato (por ejemplo, la depreciación del equipo utilizado para cumplir el contrato, así como los costos de gestión y supervisión del contrato). Los costos generales y administrativos no se relacionan directamente con un contrato y están excluidos a menos que sean explícitamente imputables a la contraparte en virtud del contrato.

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva a los contratos para los que una entidad aún no ha cumplido con todas sus obligaciones al comienzo el período anual sobre el que se informa en el que aplica por primera vez las enmiendas (la fecha de la aplicación inicial). Se permite la aplicación anticipada y esta debe revelarse.

Estas modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía y Subsidiarias.

- **Propiedad, Planta y Equipo: Cobro antes del Uso previsto - Modificaciones a la NIC 16 -**

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo, cualquier producto de la venta de elementos producidos mientras se lleva ese activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar de la manera prevista por la administración. En su lugar, una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos elementos y los costos de producción de esos elementos en el resultado del período.

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente solo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Estas modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía y Subsidiarias.

- **NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Filial por primera vez adoptador -**

La enmienda permite a una subsidiaria que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la NIIF 1 para medir la acumulación. Diferencias de conversión utilizando los montos reportados en los estados financieros consolidados de la dominante, basados en la fecha de transición de la matriz a las NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos de consolidación y para los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la filial. Esta enmienda también es aplicada a una empresa asociada o conjunta que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la NIIF 1.

Estas modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía y Subsidiarias.

- **NIIF 9 Instrumentos financieros - Tarifas en la prueba del "10 por ciento" para la baja en cuenta de pasivos financieros -**

La modificación aclara los honorarios que una entidad incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Estas tarifas incluyen solo las pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluidas las tarifas pagadas o recibidas por el prestatario o el prestamista en nombre del otro.

Estas modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía y Subsidiarias.

(ii) Normas Internacionales emitidas, pero aún no vigentes -

A continuación, se detallan aquellas normas e interpretaciones relevantes aplicables a la Compañía, que han sido publicadas, pero que no se encontraban aún en vigencia a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones, según corresponda, cuando las mismas entren en vigor:

- **Modificaciones a la NIC 1: "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes" -**

En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a los párrafos 69 al 76 de la NIC 1 "Presentación de estados financieros" para especificar los requerimientos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas aclaran:

- Que se entiende por derecho a aplazar la liquidación
- Que debe existir un derecho a diferir al final del período sobre el que se informa.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Que la clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento.
- Que solo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y deben aplicarse retroactivamente. La Compañía está evaluando actualmente el impacto que tendrán las modificaciones en la práctica actual y si los acuerdos de préstamo existentes pueden requerir negociación.

- **Modificaciones a la NIC 8: "Definición de estimaciones contables" -**
En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8 en el que introduce una definición de "estimaciones contables". Las modificaciones aclaran la distinción entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo las entidades utilizan técnicas de medición e insumos para desarrollar estimaciones contables. Las modificaciones son efectivas para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y se aplican a los cambios en las políticas contables y los cambios en las estimaciones contables que se produzcan en o después del comienzo de ese período. Se permite la aplicación anticipada siempre que se revele este hecho.

No se espera que estas modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía y Subsidiarias.

- **Información a revelar sobre políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF N° 2 -**
En febrero de 2021, el IASB emitió enmiendas a la NIC 1 y el Documento de práctica de las NIIF N° 2 "Realización de juicios sobre materialidad", en la que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de materialidad a las revelaciones de política contable. Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar información a revelar sobre políticas contables que sean más útiles al reemplazar el requerimiento de que las entidades revelen sus políticas contables 'significativas' por un requerimiento de revelar sus políticas contables 'materiales' y agregar guías sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre divulgaciones de política contable.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las modificaciones a la NIC 1 son aplicables para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y se permite la aplicación anticipada. Dado que las enmiendas al Documento de Práctica N° 2 proporcionan orientación no obligatoria sobre la aplicación de la definición de material a la información de política contable, no es necesaria una fecha de vigencia para estas enmiendas.

Actualmente, la Compañía está revisando las divulgaciones de información sobre políticas contables para garantizar la coherencia con los requisitos modificados.

- *Impuesto Diferido relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una sola Transacción - Modificaciones a la NIC 12 -*

En mayo de 2021, el Consejo emitió modificaciones a la NIC 12, que restringen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, para que ya no se aplique a transacciones que den lugar a diferencias temporales iguales imponibles y deducibles.

Las modificaciones deben aplicarse a las transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del período comparativo más antiguo que se presente, también deben reconocerse un activo por impuestos diferidos (siempre que haya suficientes ganancias fiscales disponibles) y un pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales deducibles y gravables asociadas con arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.

La Gerencia de la Compañía ha evaluado estos cambios y no ha encontrado impactos significativos en los estados financieros consolidados.

29.3 Consolidación de estados financieros -

Subsidiarias -

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

Los estados financieros consolidados incluyen a los estados financieros de la Compañía y de las subsidiarias descritas en la nota 30.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

Asociada -

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

Negocio conjunto -

Al 30 de setiembre de 2020, el Grupo ha aplicado NIIF 11 para todos sus negocios conjuntos. Bajo la NIIF 11 las inversiones en negocios conjuntos se clasifican, ya sea como una operación conjunta o como un negocio conjunto dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversionista. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus negocios conjuntos y ha determinado que se tratan de negocios conjuntos.

Los negocios conjuntos se contabilizan utilizando el método de participación patrimonial. Bajo el método de participación patrimonial, la participación en negocios conjuntos se reconoce inicialmente al costo y se ajusta posteriormente para reconocer la participación del Grupo en las utilidades y pérdidas y otros movimientos posteriores a la adquisición.

Las ganancias no realizadas en transacciones entre el Grupo y sus negocios conjuntos son eliminadas en la medida de la participación del Grupo en los correspondientes negocios conjuntos. Las pérdidas no realizadas son también eliminadas a menos que la transacción provea alguna evidencia de deterioro del activo transferido. Las políticas contables usadas por los negocios conjuntos se han cambiado según ha sido necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

29.4 Información por segmentos -

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

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

29.5 Traducción de moneda extranjera -

(a) Moneda funcional y moneda de presentación -

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

(b) Transacciones y saldos -

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

29.6 Activos financieros -

(a) Clasificación -

El Grupo 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 el Grupo elige, de forma irrevocable, al momento de su reconocimiento inicial, reconocer estos instrumentos de patrimonio a valor razonable a través de otros resultados integrales.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad.

(c) Medición -

En su reconocimiento inicial, el Grupo 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 el Grupo 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- 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, el Grupo 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, el Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(d) Deterioro -

El Grupo 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, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, el cual requiere estimar la pérdida crediticia de la cuenta por la duración total del instrumento y reconocerla desde su registro inicial (Ver Nota 26.1-b) de Administración de Riesgos Financieros para mayores detalles).

29.7 Compensación de instrumentos financieros -

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

29.8 Efectivo y equivalente de efectivo -

En el estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo en caja, fondos fijos, cuentas corrientes y depósitos a plazo con vencimientos originales menores a tres meses. El Grupo utiliza el método indirecto para informar sus actividades de operación en el estado consolidado de flujo de efectivo.

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

29.9 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 consolidados 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 29.6.

Los pagos que efectúan los clientes al vencimiento de sus letras, durante el período de habilitación de sus terrenos y antes de su entrega física, se reconocen como anticipos recibidos de clientes en el estado consolidado de situación financiera.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

29.10 Inventarios -

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

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

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

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

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

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

29.11 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 el Grupo se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen inmuebles que están en proceso de construcción o de desarrollo para su posterior uso como propiedades de inversión; así como terrenos para futuras habilitaciones urbanas.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

Desembolsos subsecuentes se capitalizan en el valor en libros del activo sólo cuando es probable que beneficios asociados al desembolso fluyan al Grupo y el costo de la partida se pueda medir de manera confiable. Todos los costos de mantenimiento y de reparación se reconocen en resultados conforme se incurren. Cuando un componente de propiedades de inversión se sustituye, el valor en libros de la partida reemplazada se da de baja.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando el Grupo dispone de ellas. Cuando el Grupo dispone de un inmueble a valor razonable en una transacción de carácter comercial, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción y el ajuste se reconoce en resultados en la línea de ganancia por ajuste a valor razonable de propiedades de inversión.

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 28.2.

29.12 Propiedades y equipos -

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

29.13 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 el Grupo se reconocen como activos intangibles cuando cumplen con los siguientes criterios:

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

Plusvalía -

Representa el exceso del costo de adquisición de empresas sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los respectivos activos netos adquiridos. La plusvalía se presenta al costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro permanentes en su valor; éstas últimas se determinan sobre la base de pruebas de deterioro ("impairment") efectuadas por el Grupo en cada ejercicio, para determinar si el valor en libros es totalmente recuperable.

La evaluación del deterioro de la plusvalía se efectúa anualmente. La Unidad Generadora de Efectivo (UGE) está alineada a la definición de segmento de negocio. El deterioro se determina mediante la evaluación del valor recuperable; considerando, que cuando éste es menor que su valor contable, se reconoce una pérdida por deterioro. Las pérdidas por deterioro relacionadas con la plusvalía no pueden ser revertidas en períodos futuros.

29.14 Deterioro de activos no financieros -

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

Si se observan tales indicios del Grupo estima el importe recuperable del activo cuyo valor en libros fue previamente reducido por deterioro. Las pérdidas por deterioro previamente reconocidas se extornan sólo si el incremento en el valor recuperable del activo obedece a cambios en los estimados que se usaron en la oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro. En estas circunstancias, el valor en libros del activo se incrementa a su valor recuperable.

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

29.15 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.

29.16 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 consolidado de resultados integrales durante el período de las obligaciones financieras usando el método de interés efectivo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

29.17 Costos de financiamiento -

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

El ingreso que se obtiene de inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos calificables se deduce de los costos de endeudamiento elegibles para su capitalización. Todos los demás costos de financiamiento se reconocen en resultados en el período en el que se incurren (Ver Nota 12 y 23).

29.18 Arrendamientos -

(a) Arrendamientos en los que el Grupo es arrendatario -

Al inicio de un contrato, el Grupo 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, el Grupo 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 periodo de uso, entonces el activo no está identificado;
- El Grupo tiene el derecho de obtener sustancialmente la totalidad de los beneficios económicos de uso del activo durante todo el período de uso; y
- El Grupo tiene derecho a dirigir el uso del activo identificado a lo largo de todo el periodo en uso. El Grupo 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, el Grupo tiene derecho a dirigir el uso del activo si:
 - El Grupo tiene el derecho de operar el activo; o
 - El Grupo ha diseñado el activo de una manera que predetermina la forma y con qué propósito se va a utilizar.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

En su rol de arrendatario, el Grupo 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 del Grupo.

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 el Grupo se haya obligado a pagar;
- El precio de ejercer opciones de compra, si el Grupo 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 el Grupo 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, el Grupo 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 el Grupo, y

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- 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.

El Grupo 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, el pasivo 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 del pasivo 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 el Grupo 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 el Grupo 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, 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.

Pagos de arrendamiento variables

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

Opciones de extensión y terminación

Ciertos contratos de arrendamiento de propiedades y equipos el Grupo 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 al Grupo 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 al Grupo 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 el Grupo es arrendador -

Los inmuebles arrendados bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen en el rubro Propiedades de inversión en el estado consolidado de situación financiera. El Grupo efectúa pagos por servicios relacionados con la negociación de los contratos de alquiler con los arrendatarios del Grupo. Estos pagos se capitalizan junto con el valor de la 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, el Grupo no ha requerido efectuar ajuste alguno en la forma de contabilizar sus arrendamientos operativos, en los casos en que participa como arrendador.

29.19. Provisiones -

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

29.20 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.

29.21 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 el Grupo espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con el cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.

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

(a) Reconocimiento de ingresos contrato con clientes -

Obligación de desempeño: El Grupo tiene una sola obligación de desempeño por la venta de lotes urbanos y macrolotes, que se ejecutan a la venta de los bienes.

- (i) 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.
- (ii) Se transfiere al comprador la totalidad del control de la propiedad de los inmuebles (cuando se formaliza la entrega física del bien).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (iii) Probabilidad de cobro a los clientes: La metodología que permita sustentar estadísticamente con base a experiencias históricas de resoluciones, el momento en el tiempo donde el cobro es más probable que no, y con ello reconocer los ingresos a partir de ese momento. Esta evaluación se realiza de acuerdo con un análisis de portafolios de créditos el cual consiste: determinar el momento (mes cuota) en que han realizado el 50+1% de las resoluciones de ventas unilaterales por incobrabilidad, dicho mes se le conoce como "factor cuota" (tercera cuota no cobrada) por plaza de ventas. Para reconocer el ingreso; este factor cuota representa el momento a partir del cual se entiende reducido la probabilidad del riesgo de rescisión de contratos de ventas de inmuebles, es decir, el Grupo reconoce el ingreso por ventas de inmuebles, cuando el cliente haya pagado la cuota tres del cronograma de pagos. En los casos en que los clientes han pagado el 20% o más del valor de venta como inicial, no aplicará la metodología del factor cuota.
 - (iv) El Grupo no conserva para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos; sin perjuicio, de lo anterior, luego de la entrega física de los bienes el Grupo asume la responsabilidad, por lo que es reembolsado por sus clientes, de completar los trámites administrativos hasta el saneamiento de su título de propiedad.
- (b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -
El Grupo conserva la titularidad de los bienes inmuebles vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos que el cliente incumpliera con el pago de tres cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, el Grupo podrá: i) dar por vencida en forma automática las cuotas pendientes de pago, teniendo el pleno derecho de exigir al cliente el pago inmediato del íntegro del saldo del precio de venta; o ii) dar por resuelto automáticamente, unilateralmente y de pleno derecho el contrato, en cuyo caso retendrá como penalidad el treinta por ciento (30%) del precio de venta contado, el cual será descontado del monto pagado a cuenta del precio de venta, sin incluir intereses y gastos administrativos. El terreno recuperado ingresa a los registros contables al costo.
- (c) Arrendamientos -
Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Cuando el Grupo otorga incentivos a sus arrendatarios, su costo se reconoce en el plazo del contrato de arrendamiento, reduciendo el ingreso por arrendamiento.
- Los cargos por administración y mantenimiento se reconocen en el período en el que se brinda el servicio.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

El Grupo opera playas de estacionamiento propias y administra playas de estacionamiento de terceros. Los ingresos por estacionamientos se reconocen 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 el Grupo actúa como agente, la comisión, en lugar del ingreso bruto, se reconoce como ingreso.

Hoteles -

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

Los ingresos por alojamientos se reconocen 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.

29.22 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

29.23 Distribución de dividendos -

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

29.24 Pasivos y activos contingentes -

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

29.25 Utilidad por acción -

La utilidad por acción básica y diluida se calcula dividiendo la utilidad por acción común entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación durante el período. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Grupo no tiene instrumentos financieros con efecto diluyente, por lo que la utilidad básica y diluida por acción es la misma por los años presentados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

30. Entidades del grupo

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los estados financieros consolidados del Grupo incorporan los resultados de las operaciones de las empresas que se listan en la tabla presentada a continuación.

Subsidiaria	País	2022		2021	
		Directa	Indirecta	Directa	Indirecta
Los Portales Departamentos S.A.C. (antes Los Portales Construye S.A.C.)	Perú	99.99%	0.01%	99.99%	0.01%
Los Portales Patrimonio en Fideicomiso	Perú	99.99%	0.01%	99.99%	0.01%
Los Portales Estacionamientos S.A.	Perú	99.89%	0.11%	99.89%	0.11%
Los Portales Estacionamientos Operadora S.A.	Perú	-	100.00%	-	100.00%
LP Hoteles S.A.	Perú	99.99%	0.01%	99.99%	0.01%
Consortio Estacionamientos Gamarra S.A.	Perú	100.00%	-	25.00%	75.00%
Consortio Grúas y Depósitos	Perú	-	100.00%	-	100.00%
Soluciones Urbanísticas S.A.C.	Perú	99.89%	0.01%	99.99%	0.01%
LP USA S.A.	Perú	99.99%	0.01%	99.99%	0.01%
LP 128, Inc.	U.S.A.	-	100.00%	-	100.00%
Muse 128 LP	U.S.A.	-	20.00%	-	20.00%

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, denuncios agrícolas y urbanas, desarrollo y promoción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, centros comerciales, compra venta de bienes muebles e inmuebles. Su actividad principal es la actividad inmobiliaria.

Los Portales Patrimonio en Fideicomiso -

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

Los Portales Estacionamientos S.A. -

Se constituyó en Lima el 27 de junio de 2018, siendo su principal actividad operar y desarrollar inversiones en estacionamientos (Nota 2-b). Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre 2020, LPE S.A. cuenta con las siguientes subsidiarias Los Portales Estacionamientos Operadora S.A., Soluciones Urbanísticas S.A.C., Consortio Grúas y Depósitos, Inversiones Real Once S.A., Consortio Estacionamientos Gamarra S.A. - CEGASA, Concesión de Estacionamientos Miraflores - CEMSA.

Los Portales Estacionamientos Operadora S.A. -

Se constituyó en Lima el 27 de junio de 2018, con la finalidad de administrar estacionamientos y otros servicios relacionados en locales propios y alquilados, bajo acuerdos de gestión y operación.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

LP Hoteles S.A. -

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

Consortio Estacionamientos Gamarra S.A. -

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

Con 17 de marzo del 2022 CEGASA- Consortio de Estacionamientos Gamarra. dio por resuelto el Contrato de Concesión con la Municipalidad de la victoria, por incumplimiento de obligaciones por parte de dicha Municipalidad y por caducidad de la concesión. Al respecto la Municipalidad no descargó ni se opuso a la resolución ni tampoco desvirtuó los incumplimientos de obligaciones que fueron imputados por parte de CEGASA.

Con fecha 27 de diciembre del 2022 en Junta General de Accionistas se acordó la venta de las acciones de Los Portales Estacionamientos S.A a Los Portales S.A. por un valor de S/115,000 siendo esta última dueña del 100 por ciento de dichas acciones.

Consortio Grúas y Depósitos -

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

Soluciones Urbanísticas S.A.C. -

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

Con fecha 26 de marzo de 2018, en Junta General de Accionistas se acordó el aumento de capital por S/111,207 mediante la capitalización de cuentas por cobrar a Soluciones Urbanísticas S.A.C., consecuentemente, la inversión se incrementó de S/10,000 a S/121,000. Posteriormente, la inversión en esta subsidiaria se transfirió a la entidad Los Portales Estacionamientos S.A. como parte de los activos aportados en la reorganización simple.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Con fecha 27 de diciembre del 2022 en Junta General de Accionistas se acordó la venta de las acciones de Los Portales Estacionamientos Operadora S.A a Los Portales S.A. por un valor de S/363,000 siendo esta última dueña del 100% de dichas acciones.

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 América.

Al 31 de diciembre de 2021, la subsidiaria LP USA S.A. es la controlante intermedia de LP 128 Inc. quien mantiene inversiones en la asociada Muse 128 LP. Entre los meses de octubre y noviembre de 2020, las subsidiarias Ampeco Inc., LP USA Inc., LP Galveston Inc., Los Portales International, Inc. fueron cerradas. Al 31 de diciembre de 2020, la subsidiaria LP USA S.A. es la controlante intermedia de LP 128, Inc. quien mantiene inversiones en la asociada Muse 128 LP.

31. Eventos posteriores a la fecha del estado consolidado de situación financiera

- (a) Con fecha 26 de enero de 2023, se ejecutó la Colocación de la serie A de la Primera Emisión Privada de Bonos Corporativos Sociales de la Compañía por un monto aproximado de S/65,705,000 a un plazo de 10 años y con vencimiento el 26 de enero de 2033.
- (b) Con fecha 11 de enero del 2023, la administración tributaria ha notificado a la Compañía la fiscalización parcial del periodo 2019.
- (c) Con fecha 22 de marzo del 2023 se emitió el segundo programa de papel comercial 5ta emisión serie G por S/9,295,000 con vencimiento el 16 de marzo del 2024.
- (d) Con fecha 23 de marzo del 2023 en Junta de Accionistas se acordó la distribución de dividendos por S/39,607,000 contra la cuenta de resultados acumulados los mismos que serán cancelados a los accionistas el 14 de abril del 2023

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