



LOS PORTALES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

LOS PORTALES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

CONTENIDO

	Páginas
Dictamen de los auditores independientes	1 - 2
Estado separado de situación financiera	3
Estado separado de resultados integrales	4
Estado separado de cambios en el patrimonio	5
Estado separado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros separados	7 - 40

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



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

19 de marzo de 2014

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **Los Portales S.A.** (una subsidiaria de G.R. Holding S.A.) que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 y los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la gerencia ha identificado necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada.

Av. Santo Toribio 143, Piso 7, San Isidro, Lima, Perú, T: +51 (1) 211 6500 F: +51 (1) 211 6550

www.pwc.com/pe



19 de marzo de 2014
Los Portales S.A.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada en proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

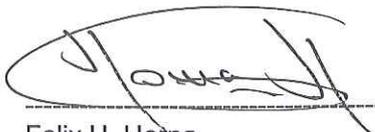
En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, preparados para los fines expuestos en el párrafo siguiente, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Los Portales S.A.** al 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis sobre una situación

Los estados financieros separados de **Los Portales S.A.** han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos vigentes en el Perú para la presentación de información financiera y reflejan el valor de la inversión en sus subsidiarias de acuerdo con lo que se describe en la Nota 2.11 a los estados financieros y no sobre una base consolidada. Estos estados financieros se deben leer junto con los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y subsidiarias, presentados por separado, sobre los cuales en nuestro dictamen de la fecha emitimos una opinión sin salvedades.

Gauglio Aparicio y Asociados

Refrendado por

 (socio)

Felix U. Horna
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula No.01-13774

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre de		Nota	Al 31 de diciembre de	
		2013	2012		2013	2012
		S/.000	S/.000		S/.000	S/.000
ACTIVO CORRIENTE						
Efectivo y equivalente de efectivo	6	46,574	33,683	14	122,811	70,345
Cuentas por cobrar comerciales	7	67,244	52,260		29,796	30,279
Otras cuentas por cobrar		20,513	12,092		4,659	4,669
Cuentas por cobrar relacionadas	8	45,220	21,717	15	163,338	181,382
Existencias	9	412,766	386,021	16	142,175	120,430
Gastos contratados por anticipado		8,732	6,263		462,779	407,105
Total activo corriente		601,049	512,036			
ACTIVO NO CORRIENTE						
Cuentas por cobrar comerciales	7	117,719	72,526	14	16,245	29,340
Inversiones en asociadas	10	66,947	10,361	16	277,749	186,152
Inmuebles, mobiliario y equipo	11	130,908	114,147	17	22,253	20,563
Inversiones inmobiliarias	12	111,418	101,449		316,247	236,271
Activos intangibles	13	33,660	31,410		779,026	643,376
Total activo no corriente		460,652	329,893			
Total activo		1,061,701	841,929		1,061,701	841,929
Cuentas de orden:						
Letras aceptadas por cliente - saldo deudor	27	77,578	88,617	27	77,578	88,617
PASIVO Y PATRIMONIO						
PASIVO CORRIENTE						
Cuentas por pagar comerciales						
Otras cuentas por pagar						
Provisiones						
Anticipos recibidos de clientes						
Porción corriente de obligaciones financieras						
Total pasivo corriente						
PASIVO NO CORRIENTE						
Cuentas por pagar comerciales						
Otras cuentas por pagar						
Obligaciones financieras						
Impuesto a la renta diferido pasivo						
Total pasivo no corriente						
Total pasivo						
PATRIMONIO						
Capital				18	171,254	119,634
Reserva legal					16,636	12,707
Resultados acumulados					94,785	66,212
Total patrimonio					282,675	198,553
Total del pasivo y patrimonio					1,061,701	841,929

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 40 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	<u>Nota</u>	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2013	2012
		S/.000	S/.000
Ingresos por ventas		409,535	275,726
Ingresos por rentas y servicios prestados		111,975	103,575
Ingresos financieros		31,334	22,259
Total ingresos por ventas		552,844	401,560
Costo de venta		(305,783)	(203,543)
Costos de rentas y servicios prestados		(76,206)	(69,061)
Total costo de venta	19	(381,989)	(272,604)
Utilidad bruta	5	170,855	128,956
Gastos de ventas	20	(27,869)	(21,509)
Gastos de administración	21	(62,970)	(54,226)
Utilidad por cambios en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	7	32,958	102
Otros ingresos		8,967	3,808
Otros gastos		(2,346)	(6,503)
Utilidad de operación		119,595	50,628
Gastos financieros	23	(9,627)	(10,289)
Diferencia en cambio, neto	3	(40,006)	20,691
Utilidad antes de impuesto a la renta		69,962	61,030
Impuesto a la renta	24	(21,965)	(21,785)
Utilidad del año		47,997	39,245
Otros resultados integrales		-	-
Resultado integral del año		47,997	39,245

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 40 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

**ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

	<u>Capital</u> S/.000	<u>Reserva legal</u> S/.000	<u>Resultados acumulados</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
Saldos al 1 de enero de 2012	119,634	8,031	44,971	172,636
Utilidad del año	-	-	39,245	39,245
Total otros resultados integrales	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	39,245	39,245
Transacciones con los accionistas:				
Transferencia a reserva legal	-	4,504	(4,504)	-
Dividendos declarados	-	-	(13,500)	(13,500)
Otras reservas	-	172	-	172
Total transacciones con los accionistas	-	4,676	(18,004)	(13,328)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>119,634</u>	<u>12,707</u>	<u>66,212</u>	<u>198,553</u>
Saldos al 1 de enero de 2013	119,634	12,707	66,212	198,553
Utilidad del año	-	-	47,997	47,997
Total otros resultados integrales	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	47,997	47,997
Transacciones con los accionistas:				
Transferencia a reserva legal	-	3,924	(3,924)	-
Incremento de capital	51,620	-	-	51,620
Dividendos declarados	-	-	(15,500)	(15,500)
Dividendos declarados	-	5	-	5
Total transacciones con los accionistas	51,620	3,929	(19,424)	36,125
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>171,254</u>	<u>16,636</u>	<u>94,785</u>	<u>282,675</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 40 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2013	2012
	S/.000	S/.000
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad del año	47,997	39,245
Ajustes a la utilidad neta:		
Depreciación	6,083	6,119
Amortización	3,410	2,992
Impuesto a la renta diferido	1,690	(3,033)
Utilidad por cambios en el valor razonable de inversiones inmobiliarias (Aumento) disminución en activos y pasivos:	(32,958)	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(94,570)	(21,365)
Existencias	(26,745)	(109,078)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	35,736	53,744
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de operación	<u>(59,357)</u>	<u>(31,376)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION		
Compra de inversiones inmobiliarias	(216)	-
Compra de activos intangibles	(5,660)	(3,809)
Compra de activos fijos	(27,930)	(15,501)
Compra de inversiones asociadas	(3,619)	-
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	<u>(37,425)</u>	<u>(19,310)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos recibidos	456,259	205,260
Amortizaciones efectuadas	(382,706)	(128,942)
Aporte de capital	51,620	-
Dividendos pagados	(15,500)	(13,500)
Efectivo y equivalente de efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>109,673</u>	<u>62,818</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	12,891	12,132
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	33,683	21,551
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>46,574</u>	<u>33,683</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 40 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

1 INFORMACION GENERAL Y ACTIVIDAD ECONOMICA

1.1 Información general -

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

Los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 son GR Holding S.A. y Constructoras ICA S.A. de C.V. GR Holding es una empresa peruana que junto con Santa Aurelia S.A. controla 50% del capital social de la Compañía. Del mismo modo, Constructoras ICA S.A. de C.V. junto con Ingenieros Civiles Asociados S.A. de C.V., (ambas subsidiarias de Empresas ICA S.A.B. de CV de México), controla el restante 50% de las acciones de la Compañía.

1.2 Actividad económica -

Las actividades de la Compañía comprenden a las siguientes divisiones de negocio:

a) División de negocio inmobiliario -

Comprende la inversión, promoción y desarrollo inmobiliario, dentro de los que destacan la habilitación urbana, construcción de viviendas de interés social y el desarrollo de proyectos multifamiliares de vivienda financiados por programas gubernamentales como son los programas de Mi Vivienda y de Techo Propio.

b) División de negocio de construcción y administración de estacionamientos -

Comprende la inversión en la construcción, administración, operación y concesión de estacionamientos propios y de terceros. Dentro de este rubro también se controla ingresos vinculados como son el caso del "valet parking", la publicidad interior, el lavado de autos, entre otros. Al 31 de diciembre de 2013 la Compañía opera 185 playas de estacionamiento a nivel nacional (167 en 2012).

c) División de negocio de operación y administración de hoteles -

Comprende la operación y administración de hoteles propios y de terceros bajo dos marcas; una de lujo y la otra de carácter corporativo. La Compañía en 2013 y 2012 operó cinco hoteles: el Country Club Lima Hotel (hotel de cinco estrellas con 83 habitaciones) que opera en la ciudad de Lima; Los Portales Hotel Tarma (hotel de tres estrellas con 45 habitaciones) que opera en la ciudad de Tarma; Los Portales Hotel Piura (hotel de cuatro estrellas con 45 habitaciones), que opera en la ciudad de Piura; Los Portales Hotel Chiclayo (hotel de tres estrellas con 35 habitaciones) que opera en la ciudad de Chiclayo; y Los Portales Hotel Cuzco (hotel de tres estrellas con 50 habitaciones) que opera en la ciudad de Cuzco.

En noviembre del 2012 se firmó un contrato con Inversiones Costa Norte S.A. para el gerenciamiento del Hotel Arenas de Máncora (hotel con 22 habitaciones operativas) que opera en la ciudad de Piura.

La división de negocio Telemarketing que actualmente opera dentro de la división de hoteles, administra los servicios de "Call Center" y de "Televentas", las que ofrecen soporte y potencian el desarrollo de la división de negocio de la Compañía.

d) División de negocio de rentas -

Esta división de negocios inició sus actividades en 2010. Se dedica a la habilitación de centros comerciales y de "Strip Malls", así como a la gestión de arrendamientos de locales comerciales y de oficinas propiedad de la Compañía.

En el 2013 la Compañía firmó un acuerdo con Parque Arauco, el cuál es un operador de centros comerciales, con sede en Chile. Los Portales S.A. ha transferido el centro comercial Lima Outlet Center, a Strip Centers del Perú, por la cual obtuvo el 49% de participación en dicha sociedad.

1.3 Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros separados han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados al Directorio en sesión a llevarse a cabo la segunda quincena de marzo de 2014. En opinión de la Gerencia los estados financieros separados adjuntos se aprobarán sin modificaciones en la Junta General de Accionistas a llevarse a cabo durante la primera quincena de abril de 2014.

2 RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

2.1 Bases de preparación de los estados financieros separados -

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), vigentes a la fecha de los estados financieros. La Compañía también ha preparado estados financieros consolidados de acuerdo con lo previsto en el párrafo 19 de la NIIF 10, "Estados financieros consolidados".

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

Los estados financieros surgen de los registros de contabilidad de la Compañía y han sido preparados sustancialmente sobre la base del costo histórico, con excepción de las inversiones inmobiliarias que se miden al valor razonable. Los estados financieros se presentan en miles de nuevos soles (bajo el encabezado S/.000), excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

La preparación de los estados financieros separados de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros separados se describen en la nota 4.

2.2 Cambios en políticas contables y en la exposición de información -

a) Normas, modificaciones e interpretaciones adoptadas por la Compañía en el 2013 -

Las siguientes normas han sido adoptadas por la Compañía por primera vez para los estados financieros de 2013. La mayoría de los impactos de adopción de estas normas se limita a la presentación y revelación en los estados financieros:

Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones adoptadas por la Compañía-

- Modificación a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", respecto de otros resultados integrales. El principal cambio que resulta de estas modificaciones es un requerimiento para que las entidades agrupen partidas presentadas en otros resultados integrales (ORI) considerando si son potencialmente re-clasificables a ganancias o pérdidas con posterioridad (ajustes por reclasificación).
 - NIIF 10, "Estados financieros consolidados", reemplaza principios existentes identificando el concepto de control como factor determinante para que una entidad sea consolidada en los estados financieros de una matriz. Esta norma otorga pautas adicionales para asistir en la determinación del control cuando dicha evaluación resulte dificultosa.
 - NIIF 12, 'Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades', que incluye los requerimientos de revelación para las participaciones en otras entidades, incluyendo acuerdos conjuntos, asociaciones, entidades de propósito especial y otros vehículos mantenidos fuera de balance.
 - NIIF 13, "Medición a valor razonable", tiene el objetivo de mejorar la uniformidad y reducir la complejidad al dar una definición precisa de valor razonable y una sola fuente de medición del valor razonable, y establecer requerimientos de exposición a ser usado dentro de todas las NIIF. Los requerimientos de esta norma que están ampliamente alineados con USGAAP, no amplían la aplicación contable del valor razonable sino que ofrece guías sobre cómo es que se debe aplicar cuando es ya requerida o permitida por otras normas dentro de las NIIF.
 - La NIC 19, "Beneficios para los empleados" fue modificada en junio de 2011. Las modificaciones sobre las políticas contables de la Compañía han sido las siguientes: reconocer inmediatamente todos los costos por servicios anteriores y reemplazar el costo por intereses y retorno esperado sobre los activos del plan con un monto de interés neto que será calculado aplicando una tasa de descuento sobre el pasivo (activo) del plan con beneficios definidos, neto.
 - Modificación a la NIIF 7, 'Instrumentos financieros: Revelaciones', sobre la compensación de activos y pasivos financieros. Esta modificación incluye nuevos requerimientos de revelación para facilitar la comprensión entre las entidades que preparan estados financieros bajo NIIF con aquellas que preparan estados financieros de conformidad con US GAAP.
- b) Nuevas normas e interpretaciones que no han sido adoptadas anticipadamente -
- NIIF 9, "Instrumentos financieros", constituye la primera norma que forma parte de un proyecto más amplio para reemplazar la NIC 39. La NIIF 9 retiene, pero simplifica, el modelo de medición de los instrumentos financieros y requiere que los activos financieros se clasifiquen en dos categorías de medición: aquellos que se miden a valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. Las bases para la clasificación dependerán del modelo de negocios de la entidad y las características contractuales del flujo de caja de los activos financieros. Las guías de la NIC 39 respecto del deterioro de los activos financieros y contratos de cobertura continúan siendo aplicables.
 - Modificación a la NIC 32, "Instrumentos financieros, presentación sobre compensación de activos y pasivos". Estas modificaciones se realizan a la guía de aplicación de la NIC 32, 'Instrumentos financieros: Presentación', y aclaran algunos de los requerimientos para la compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.
 - Modificación a la NIC 36, "Deterioro de activos". Esta modificación está relacionada con la revelación de información con respecto al monto recuperable de activos deteriorados si tal monto se basa en el valor razonable menos los costos de retiro.

- Modificaciones a las NIIF 10, 12 y NIC 27 sobre consolidación de entidades de inversión. Según estas modificaciones muchos fondos y entidades similares estarán exentos de consolidar la mayoría de sus subsidiarias; en su lugar, las medirán a valor razonable a través de ganancias o pérdidas. Las modificaciones hacen una excepción para las entidades que cumplen con la definición de "entidad de inversión" y que presenten características particulares. También se han realizado cambios a la NIIF 12 en relación con las revelaciones que una entidad de inversión debe presentar.
- IFRIC 21, 'Gravámenes', establece el tratamiento contable de una obligación de pago de un gravamen que no sea impuesto a la renta. La interpretación describe el evento de obligación que da lugar al pago de un gravamen y cuándo se deberá reconocer un pasivo. La Compañía está en proceso de evaluar el impacto de esta nueva norma.

No se espera que otras NIIF o interpretaciones (CINIIF) que aún no están vigentes puedan tener un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

2.3 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 de la Compañía. El responsable de la toma de decisiones operativas de la Compañía ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión de la Compañía, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio, descritas en la nota 1 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería de la Compañía.

2.4 Traducción de moneda extranjera -

a) Moneda funcional y moneda de presentación -

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

b) Transacciones y saldos -

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

2.5 Activos financieros -

2.5.1 Clasificación -

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

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

comerciales y a las otras cuentas por cobrar en el estado separado de situación financiera (notas 6, 7 y 8).

2.5.2 Reconocimiento y medición -

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

2.6 Deterioro de activos financieros -

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

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

En el caso de los préstamos y de las cuentas por cobrar, el monto de la pérdida corresponde a la diferencia entre el valor en libros del activo y el estimado de los futuros flujos de efectivo (excluyendo el monto de futuras pérdidas crediticias que aún no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del instrumento. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado separado de resultados integrales.

Si en un período posterior el monto de la pérdida por deterioro disminuye y si dicha disminución se relaciona objetivamente con un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro (como lo es una mejora en el ratio crediticio del deudor), la reversión del deterioro reconocido previamente se reconoce en el estado separado de resultados integrales.

2.7 Compensación de instrumentos financieros -

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

2.8 Efectivo y equivalente de efectivo -

En el estado financiero separado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo disponible, depósitos a plazo y depósitos a la vista en bancos con vencimientos originales menores a tres meses.

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

2.9 Cuentas por cobrar -

Las cuentas por cobrar comerciales cuyo vencimiento es menor a 12 meses contados desde la fecha de los estados financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente se valorizan a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, netas de la provisión

para cuentas de cobranza dudosa. Las cuentas por cobrar cuyo vencimiento es después de 12 meses contados a partir de la fecha del balance se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. La provisión por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se establece cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todos los montos vencidos de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

2.10 Existencias -

Las existencias 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 líneas de estacionamientos, hoteles, rentas e inmobiliaria.

Las existencias 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 existencias de inmuebles producto de un cambio en el uso de las inversiones inmobiliarias 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 las existencias 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.

2.11 Inversiones en subsidiarias y asociadas -

Subsidiarias -

Una subsidiaria es una entidad sobre la que la Compañía cuenta con poder para gobernar sus políticas operativas y financieras generalmente por ser propietario de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto. La existencia e impacto de derechos a voto potenciales que son actualmente ejercibles o convertibles se consideran al evaluar si la Compañía controla a otra entidad. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Compañía. Estas se dejan de consolidar desde la fecha en la que el control cesa.

Las inversiones en subsidiarias se muestran en estos estados financieros al costo. Los dividendos en efectivo recibidos de subsidiarias se acreditan al estado de resultados integrales en el momento en que se aprueba su distribución. Los dividendos recibidos en acciones de subsidiarias no se reconocen en los estados financieros. A la fecha de cada estado de situación financiera la gerencia determina si existe evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones. De ser el caso, se determina la pérdida por deterioro, que corresponde a la diferencia entre el valor recuperable de la inversión y su valor en libros, y se reconoce en el estado separado de resultados integrales.

Asociadas -

La inversión en empresas cuyos activos, pasivos, ingresos y gastos no son considerados significativos y donde la Compañía mantiene un interés entre el 20% y 50% (asociada) de los derechos a voto, se registra originalmente al costo y posteriormente bajo el método de participación patrimonial. A través del método de participación patrimonial los resultados obtenidos por la asociada son reconocidos en sus estados financieros con cargo o crédito, según corresponda, al valor en libros de la inversión. Los dividendos recibidos en efectivo se acreditan al valor de la inversión.

2.12 Inversiones inmobiliarias -

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 ocupadas por la Compañía se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias también incluyen inmuebles que están en proceso de construcción o de desarrollo para su posterior uso como inversiones inmobiliarias; así como terrenos para futuras habilitaciones urbanas.

Las inversiones inmobiliarias 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 inversiones inmobiliarias se reconocen a su valor razonable. Inversiones inmobiliarias 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 inversiones inmobiliarias 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 inversiones inmobiliarias desarrolladas en propiedad de terceros son reconocidas al costo histórico.

El valor razonable se determina sobre la base de los precios de mercados activos, ajustados cuando es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de cada activo específico. Si esta información no estuviera disponible, la Compañía usa métodos de valuación alternativos, como por ejemplo el uso de precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de efectivo. Las valuaciones se efectúan a la fecha del estado separado de situación financiera por peritos tasadores quienes cuentan con las calificaciones relevantes y reconocidas y que tienen experiencia reciente en el lugar y en la categoría de los inmuebles materia de la valuación. Estas valuaciones forman la base de los valores en los estados financieros. Los inmuebles que se vuelven a desarrollar para continuar con su uso como inversiones inmobiliarias o aquellos inmuebles para los que el mercado se ha tornado menos activo se mantienen valorizados a su valor razonable. El valor razonable para inversiones inmobiliarias en proceso de construcción se aplica sólo si considera que es posible medir su valor razonable de manera confiable.

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

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias no refleja futuras inversiones de capital que mejorarán el inmueble y no refleja los beneficios futuros relacionados con estos desembolsos futuros que sean distintos de aquellos que un participante racional en el mercado consideraría al determinar el valor del inmueble.

Los cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se reconocen dentro del rubro Otros ingresos (gastos) en el estado de resultados integrales. Las inversiones inmobiliarias se dan de baja cuando la Compañía dispone de ellas. Cuando la Compañía dispone de un inmueble a valor razonable en una transacción de carácter comercial, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción y el ajuste se reconoce en el estado separado de resultados integrales en la línea de ganancia por ajuste a valor razonable de inversiones inmobiliarias.

Si las inversiones inmobiliarias se ocupan por la Compañía, se reclasifican a la cuenta de inmueble, mobiliario y equipo. Su valor razonable a la fecha de la reclasificación se transforma en el costo del activo para propósitos contables subsecuentes.

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

Cuando terrenos clasificados como inversiones inmobiliarias 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 existencias. Su costo asumido para su tratamiento contable subsecuente es su valor razonable a la fecha del cambio en su uso.

2.13 Inmueble, mobiliario y equipo -

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

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

Los gastos incurridos para reemplazar un componente de una partida o elemento de inmueble, mobiliario y equipo 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 inmueble, mobiliario y equipo se dan de baja en el momento de su venta o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o de su posterior venta. Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado separado de resultados integrales.

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

Depreciación -

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

	<u>Hasta años</u>
Edificios y otras construcciones	35
Muebles y enseres	10
Equipos diversos	10 a 20
Equipos de cómputo	4
Unidades de transporte	5

2.14 Activos intangibles -

a) Concesiones -

Las concesiones público-privadas para la administración y operación de estacionamientos se reconocen como un activo intangible cuando los flujos de efectivo del contrato están condicionados a la utilización del servicio por parte de los usuarios. Los ingresos y costos de la construcción de estacionamientos se reconocen sobre la base del método de grado de avance en concordancia con lo que requiere la NIC 11, Contratos de construcción, mientras que los ingresos y gastos relacionados con la prestación de servicios se reconocen sobre la base del devengo. Las concesiones se amortizan en el plazo de sus vidas útiles estimadas que fluctúan entre cinco y treinta años.

b) Programas de computación generados internamente -

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

- técnicamente es posible completar el software de modo que podrá ser usado;
- la gerencia tiene la intención de terminar el software y de usarlo o venderlo;
- se tiene la capacidad para usar o vender el software;
- 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 del software que permita su uso o venta; y el gasto atribuible al software durante su desarrollo se puede medir de manera confiable.

Los costos directos que se capitalizan como parte del costo de programas de cómputo incluyen a los costos de los empleados que desarrollan el programa de cómputo y una porción de los costos indirectos correspondientes. Otros costos de desarrollo que no cumplan con estos criterios se reconocen en resultados conforme se incurre y no se reconocen como un activo en períodos subsiguientes.

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

2.15 Deterioro de activos no financieros -

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

valor de mercado y su valor en uso. El valor de mercado es el monto que se puede obtener de la venta de un activo en un mercado libre. El valor en uso corresponde al valor presente del estimado de los flujos de efectivo futuros que se espera obtener del uso continuo del activo y de su venta al término de su vida útil. Las pérdidas por deterioro, calculadas con referencia al valor en uso de los activos, que se hayan reconocido en años anteriores, se extornan si se produce un cambio en los estimados utilizados en la última oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro.

Las pruebas de deterioro efectuadas por la Compañía, cuando corresponde, contemplan el valor en uso a nivel de unidad generadora de efectivo (grupo de activos más pequeño capaces de generar flujos de efectivo identificables). El cálculo del valor en uso de los activos contempla el descuento del estimado de los flujos de efectivo futuros a su valor presente usando una tasa de descuento, antes de impuestos, que refleje la evaluación del mercado a la fecha de los estados financieros sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos asociados al activo. Las pérdidas por deterioro de activos vinculados con operaciones continuas se reconocen en el estado separado de resultados integrales en las categorías de gastos a las que corresponde la función del activo deteriorado.

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

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

2.16 Cuentas por pagar comerciales -

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

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

2.17 Obligaciones financieras -

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

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

2.18 Gastos financieros -

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

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 endeudamiento se reconocen en ganancias y pérdidas en el período en el que se incurren.

La Compañía capitaliza los gastos financieros de sus activos calificables, inversiones inmobiliarias, existencias e inmueble, mobiliario y equipo.

2.19 Arrendamientos -

a) Arrendamientos en los que la Compañía es arrendataria -

i) Arrendamientos operativos -

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

ii) Arrendamientos financieros -

Los arrendamientos en los que la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo arrendado se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al menor valor que resulte de comparar el valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Cada cuota de arrendamiento se distribuye entre el pasivo y el cargo financiero de modo que se obtenga una tasa constante sobre el saldo pendiente de pago. La obligación por cuotas de arrendamiento correspondientes, neto de cargos financieros, se incluye en otras cuentas por pagar de corto y largo plazo en el estado de situación financiera. El elemento de interés del costo financiero se trata como gastos financieros (nota 2.18) y se carga al estado separado de resultados integrales o se capitaliza en el período del arrendamiento de manera que se obtenga una tasa de interés periódica constante sobre el saldo del pasivo para cada período. Los inmueble, mobiliario y equipo adquiridos a través de arrendamientos financieros se deprecian a lo largo de su vida útil o en el período del arrendamiento, plazo que resulte menor. Las inversiones inmobiliarias adquiridas a través de contratos de arrendamiento financiero se reconocen a su valor razonable.

b) Arrendamientos en los que la Compañía es arrendador -

Los inmuebles arrendados bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen en el rubro de inversiones inmobiliarias en el estado separado de situación financiera (nota 12).

La Compañía efectúa pagos por servicios relacionados con la negociación de los contratos de alquiler con los arrendatarios. Estos pagos se capitalizan junto con el valor de la inversión inmobiliaria correspondiente y se amortizan en el período del arrendamiento. Incentivos otorgados a los arrendatarios se reducen del ingreso por arrendamiento en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento.

2.20 Impuesto a la renta corriente y diferido -

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

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera que generan renta gravable. La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. La Gerencia, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

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. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) 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. Sin embargo, no se registra el impuesto a la renta diferido que surge por el reconocimiento inicial de un activo o de un pasivo en una transacción que no corresponda a una combinación de negocios que al momento de la transacción no afecta ni la utilidad ni la pérdida contable o gravable.

Las diferencias temporales deducibles y las pérdidas tributarias acumuladas generan impuestos diferidos activos en la medida que el beneficio tributario se pueda usar contra el impuesto a la renta de futuros ejercicios gravables. El valor en libros de impuestos a la renta diferidos activos se revisa a la fecha de cada estado separado de situación financiera y se reduce en la medida en que se determine que es improbable que se genere suficiente utilidad imponible contra la que se pueda compensar el activo diferido.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan 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.

2.21 Beneficios a los empleados -

a) Participación en las utilidades -

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación legal de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. La participación de los trabajadores en las utilidades se calcula aplicando la tasa de 5% a la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta vigente.

b) Gratificaciones -

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

c) Compensación por tiempo de servicios -

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

d) Descanso vacacional -

Las vacaciones anuales del personal y otras ausencias remuneradas 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 en la fecha del estado separado de situación financiera.

2.22 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados que es probable que requiera la entrega de un flujo de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente. Sustancialmente las provisiones se refieren a demandas legales, laborales y Tributarias. Si el valor del dinero en el tiempo es importante, las provisiones se descuentan usando una tasa, antes de impuestos, que refleje, cuando sea apropiado, los riesgos específicos del pasivo. La reversión del descuento por el paso del tiempo origina el aumento de la obligación que se reconoce con cargo al estado separado de resultados integrales como gasto financiero.

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

2.23 Capital social -

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

2.24 Reconocimiento de ingresos -

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

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

a) Venta de inmuebles -

- i. Se transfiere al comprador la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los inmuebles (cuando se formaliza la entrega física del bien).
- ii. La Compañía no conserva para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos; sin perjuicio, de lo anterior, luego de la entrega física de los bienes la Compañía asume la responsabilidad, por lo que es reembolsado por sus clientes, de completar los trámites administrativos hasta el saneamiento de su título de propiedad.
- iii. El importe de los ingresos se puede cuantificar confiablemente;
- iv. Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía; y,
- v. Los costos incurridos o por ser incurridos respecto de la transacción se pueden cuantificar confiablemente.

b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -

La Compañía conserva la titularidad de los bienes inmuebles vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos que el cliente incumpliera con el pago de tres cualesquiera de las cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, la Compañía podrá: i) dar por vencida en forma automática las cuotas pendientes de pago, teniendo el pleno derecho de exigir al cliente el pago inmediato del íntegro del saldo del precio de venta; ii) dar por resuelto automáticamente, unilateralmente y de pleno derecho el contrato, en cuyo caso retendrá como penalidad el treinta por ciento (30%) del precio de venta contado, el cual será descontado del monto pagado a cuenta del precio de venta, sin incluir intereses y gastos administrativos. El terreno recuperado ingresa a los registros contables al valor reintegrado al cliente.

c) Arrendamientos -

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

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

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

- i. El importe de los ingresos se puede cuantificar confiablemente;
- ii. Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía;
- iii. El grado de terminación de la transacción, en la fecha del balance, se puede cuantificar confiablemente; y,
- iv. Los costos incurridos en la prestación del servicio, así como los que queden por ser incurridos hasta completarlo, se puedan cuantificar confiablemente.

Cuando la Compañía actúa como agente, la comisión, en lugar del ingreso bruto, se reconoce como ingreso.

e) Reembolso de gastos administrativos -

Los gastos administrativos por mantenimiento de cuentas, servicios legales, gastos notariales, entre otros, que son reembolsados por los clientes en cada una de sus cuotas por las ventas a plazo de terrenos habilitados, se acreditan directamente a la cuenta gastos administrativos en el estado separado de resultados integrales conforme se cobran.

f) Intereses -

Los intereses se reconocen conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva el que consiste en igualar la tasa de descuento con el valor en libros del activo financiero.

2.25 Reconocimiento de costos y gastos -

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

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

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

Los otros costos y gastos se reconocen conforme se devengan.

2.26 Distribución de dividendos -

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

2.27 Pasivos y activos contingentes -

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

3 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia de la Compañía es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de este conocimiento y experiencia revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de los riesgos que se describen a continuación. Asimismo, se incluye el análisis de sensibilidad que intenta revelar la sensibilidad en los instrumentos financieros de la Compañía frente a los cambios en las variables del mercado y mostrar el impacto en el estado consolidado de resultados integrales, o en el patrimonio de ser el caso. Los instrumentos financieros expuestos a los riesgos de mercado incluyen a las cuentas por cobrar y a cuentas por pagar.

La sensibilidad ha sido preparada para los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 usando los importes de los activos y pasivos financieros mantenidos a esa fecha. El Directorio revisa y aprueba las políticas para administrar cada uno de éstos riesgos los cuales están descritos a continuación:

a) Riesgos de mercado -

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

i) Riesgo de tipo de cambio -

La Compañía opera exclusivamente en Perú y su exposición al riesgo de cambio resulta de sus operaciones denominadas en monedas distintas a su moneda funcional (el Nuevo sol). Las transacciones de la Compañía se pactan y se liquidan en dólares estadounidenses. En consecuencia, la Compañía está expuesta al riesgo de que el tipo de cambio del Nuevo 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. Actualmente, la Gerencia viene evaluando nuevos procedimientos para reducir este riesgo.

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

	<u>2013</u> US\$000	<u>2012</u> US\$000
Activo:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,660	4,412
Cuentas por cobrar comerciales	63,482	46,677
Otras cuentas por cobrar	<u>13,864</u>	<u>10,687</u>
Total activo	<u>86,006</u>	<u>61,776</u>
Pasivo:		
Obligaciones financieras	(144,252)	(120,181)
Cuentas por pagar comerciales	(33,173)	(30,283)
Anticipos recibidos de clientes	(42,567)	(56,980)
Otras cuentas por pagar	<u>(3,206)</u>	<u>(57)</u>
Total pasivo	<u>(223,198)</u>	<u>(207,501)</u>
Pasivo neto	<u>(137,192)</u>	<u>(145,725)</u>

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a los tipos de cambio del mercado libre que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el tipo de cambio utilizado por la Compañía para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/.2.794 y S/.2.796 por US\$1. y de S/.2.551 y S/.2.697 por US\$1, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía registró una pérdida y ganancia por diferencia en cambio de S/ 40 millones y de S/20.7 millones, respectivamente.

Si al 31 de diciembre de 2013 el dólar se hubiera devaluado/apreciado 5% respecto del nuevo sol y las demás variables se hubieran mantenido constantes, la utilidad antes del impuesto habría sido mayor/menor en S/.2,003 mil (S/.1,030 mil en el 2012), originada principalmente por las obligaciones financieras comprometidas en moneda extranjera.

ii) Riesgo de tasa de interés -

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

La Gerencia es adversa a la exposición al riesgo de sus flujos de efectivo por lo que la política de la Compañía contempla mantener todos sus instrumentos financieros (activos y pasivos) a tasas de interés fijas. La Gerencia considera que el impacto de esta política sobre el valor razonable de sus instrumentos financieros activos es irrelevante.

iii) Riesgo de precio -

La Compañía está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios de venta de inmuebles. Dado la demanda por inmuebles (viviendas) y terrenos para desarrollos comerciales o proyectos de viviendas, el incremento de la actividad económica en general, la mejora económica de las familias, el acceso al crédito hipotecario y a la estabilidad en los costos de construcción, la Gerencia estima que el riesgo que los precios bajen de manera significativa es bajo.

b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito surge del efectivo, del equivalente de efectivo y de los depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de la cartera de clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar. Respecto de bancos e instituciones financieras, la Compañía sólo realiza operaciones de depósito de sus fondos en instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean como mínimo "A". Respecto del riesgo de crédito sobre su cartera de clientes, el área de créditos y cobranzas de la Compañía evalúa la calidad crediticia de cada cliente a la fecha de la suscripción de los contratos de venta de inmuebles, tomando en consideración su posición financiera su record crediticio; el comportamiento de la cartera es monitoreado detallada y permanentemente para identificar potenciales problemas de morosidad o retrasos. Asimismo, para mitigar este riesgo la 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. El análisis de la calidad de los instrumentos financieros expuestos al riesgo de crédito se presenta en las notas 6 y 7.

c) Riesgo de liquidez -

La administración prudente 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. En ese sentido la Compañía no tiene riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

El área de Finanzas de la Compañía supervisa las proyecciones de flujos de efectivo preparadas para anticipar los requisitos de liquidez de la Compañía y se asegura de que se cuente con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo a la vez suficiente margen de líneas de crédito no usadas (nota 16) en todo momento de modo que la Compañía no incumpla con sus límites de endeudamiento preestablecidos por la Gerencia ni con las restricciones contempladas en los contratos de préstamos (covenants).

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

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

A continuación se presenta un análisis de los pasivos financieros de la Compañía clasificados según su antigüedad, sobre flujos de efectivo contractuales no descontados, considerando su agrupación desde la fecha del estado separado de situación financiera hasta su vencimiento contractual.

	<u>Menos de 1 año</u> S/.000	<u>Entre 1 y 2 años</u> S/.000	<u>Entre 2 y 5 años</u> S/.000	<u>Más de 5 años</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
Al 31 de diciembre 2013:					
Obligaciones financieras	162,579	165,840	127,887	38,235	494,541
Cuentas por pagar comerciales	122,811	16,245	-	-	139,056
Otras cuentas por pagar	29,795	-	-	-	29,795
Total	<u>315,135</u>	<u>182,085</u>	<u>127,887</u>	<u>38,235</u>	<u>663,392</u>

	<u>Menos de 1 año</u> S/.000	<u>Entre 1 y 2 años</u> S/.000	<u>Entre 2 y 5 años</u> S/.000	<u>Más de 5 años</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
Al 31 de diciembre 2012:					
Obligaciones financieras	137,745	141,167	62,308	18,022	359,242
Cuentas por pagar comerciales	70,345	29,340	-	-	99,685
Otras cuentas por pagar	<u>30,279</u>	<u>216</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,495</u>
Total	<u><u>238,369</u></u>	<u><u>170,723</u></u>	<u><u>62,308</u></u>	<u><u>18,022</u></u>	<u><u>489,422</u></u>

3.2 Administración de riesgo de capital -

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

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

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. La deuda neta corresponde al total del endeudamiento (incluyendo el endeudamiento corriente y no corriente) menos el efectivo y equivalente de efectivo. El capital total corresponde al patrimonio tal y como se muestra en el estado separado de situación financiera más la deuda neta.

No se ha producido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, fueron como sigue:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Total obligaciones financieras (Nota 16)	419,923	306,582
Menos: Efectivo y equivalente al efectivo (Nota 6)	(46,574)	(33,683)
Deuda neta	373,349	272,899
Total patrimonio	<u>282,676</u>	<u>198,553</u>
Total capital	<u><u>656,025</u></u>	<u><u>471,452</u></u>
Ratio apalancamiento	<u><u>0.57</u></u>	<u><u>0.58</u></u>

3.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros -

La Compañía no mantiene instrumentos financieros reconocidos a valor razonable y estima que el valor en libros de sus activos y pasivos financieros son similares a los correspondientes valores razonables dado su vencimiento en el corto plazo.

4 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

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

4.1 Estimados y supuestos contables críticos -

i) Vida útil y valor recuperable de los inmueble, mobiliario y equipo (nota 11) -

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta en función a la vida útil estimada del activo. Esto resulta en cargos por depreciación y/o amortización proporcionales al desgaste estimado

de los activos medido en número de años. La vida útil de los activos se evalúa sobre la base de: i) las limitaciones físicas del activo, y ii) la evaluación de la demanda.

ii) Valor razonable de inversiones inmobiliarias (nota 2.12) -

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

iii) Impuesto a la renta (nota 24) -

Se requiere ejercer significativamente de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta. Existen muchas transacciones y cálculos por los que el resultado final del impuesto es incierto. La Compañía reconoce un pasivo por temas observados en revisiones fiscales sobre la base de estimados de si se requerirá de pagos adicionales de impuestos. Cuando el resultado final de tales revisiones se conozca y si difiere de las estimaciones preliminares, los ajustes impactan al saldo del impuesto a la renta corriente y al del diferido en el período en que se conoce el resultado final de la revisión.

El cálculo del impuesto a la renta corriente que determina la Compañía resulta de la aplicación de las normas tributarias vigentes y no incluyen provisiones estimadas que generen en un futuro diferencias con respecto a las revisiones fiscales. En tal sentido no consideramos necesario efectuar una revelación de sensibilidad que simule una variaciones en el cálculo, siendo que, en el caso se presente alguna diferencia, ésta no sería material en relación a los resultados de los estados financieros.

4.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

Terrenos clasificados como inversiones inmobiliarias (nota 2.12) -

Los terrenos adquiridos con el propósito de generar rendimientos de largo plazo con la apreciación de su valor y que a la fecha de su adquisición no se prevea su habilitación con el objeto de su venta en el futuro previsible, se clasifican como inversiones inmobiliarias. Cuando la Gerencia establece su cambio de uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de existencias.

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Al 31 de diciembre, los instrumentos financieros se resumen como sigue:

	Préstamos y cuentas por cobrar	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	S/.000	S/.000
<i>Activos según estado de situación financiera:</i>		
Cuentas por cobrar comerciales	184,962	124,915
Otras cuentas por cobrar (1)	20,513	32,170
Cuentas por cobrar relacionadas	45,220	21,717
Efectivo y equivalente de efectivo	<u>46,574</u>	<u>33,683</u>
	<u>297,269</u>	<u>192,278</u>

	Otros pasivos	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	S/.000	S/.000
<i>Pasivos según estado de situación financiera:</i>		
Obligaciones financieras	397,702	302,102
Arrendamiento financiero (2)	22,221	4,480
Cuentas por pagar comerciales	139,056	99,685
Otras cuentas por pagar (3)	24,294	23,760
	<u>583,273</u>	<u>430,027</u>

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

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta comprende lo que sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	S/.000	S/.000
Caja y fondos fijos	447	1,485
Cuentas corrientes	46,127	29,165
Depósitos a plazo	-	3,033
Total efectivo y equivalente de efectivo	<u>46,574</u>	<u>33,683</u>

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantiene cuentas corrientes y depósitos a plazo en bancos locales. Los depósitos en cuenta corriente están denominados en nuevos soles y en dólares estadounidenses por S/.20,407 mil y US\$9,199 mil respectivamente (S/.20,895 y US\$3,200 respectivamente al 31 de diciembre de 2012)

La calidad de crédito de las contrapartes en las que se mantienen cuentas corrientes surge de las publicadas por las calificadoras de riesgo Apoyo y Asociados Internacionales S.A.C (Fitch Ratings) y Pacific Credit Rating y son como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	S/.000	S/.000
Efectivo y equivalente de efectivo (*)		
Calificación crediticia de los bancos		
(A +)	37,669	25,651
(A)	711	24
(A -)	1,323	3,033
Otros menores (sin clasificación externa)	6,425	3,490
Total efectivo y equivalente de efectivo	<u>46,127</u>	<u>32,198</u>

(*) No incluye el saldo de efectivo en caja y fondo fijo.

7 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

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

	<u>2013</u> <u>S/.000</u>	<u>2012</u> <u>S/.000</u>
Facturas por cobrar	9,958	8,726
Letras por cobrar e intereses devengados	<u>175,961</u>	<u>116,622</u>
	185,919	125,348
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	<u>(956)</u>	<u>(562)</u>
	<u>184,963</u>	<u>124,786</u>
Por plazo		
Parte corriente	67,244	52,260
Parte no corriente	<u>117,719</u>	<u>72,526</u>
	<u>184,963</u>	<u>124,786</u>

El saldo de las facturas por cobrar corresponde a ventas de inmuebles, ingresos por servicios prestados, venta de mercadería y alquileres de locales comerciales. El valor razonable de las facturas por cobrar es similar a su valor nominal debido a que su período promedio de cobro es menor a los 360 días. Las facturas por cobrar no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.

Las letras por cobrar al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, corresponden a ventas financiadas a los clientes de la actividad inmobiliaria. Las ventas inmobiliarias se financian hasta en 72 meses desde la fecha de suscripción del contrato de venta garantizado. La Compañía monitorea permanentemente esta cartera de créditos, identificando y corrigiendo retrasos y/o morosidad. El ratio de morosidad global durante el año 2013 y 2012 ha sido de 0.50% y 0.40%, respectivamente. El ratio de morosidad se calcula a partir de los créditos vencidos considerando el valor de una, dos y tres letras vencidas más el saldo de letras por vencer, de aquellos créditos con más de tres letras vencidas, dividido entre el valor de la cartera total. La Compañía mantiene la reserva de dominio como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos a los clientes.

La Gerencia luego de evaluar los saldos pendientes de cobro a la fecha de los estados financieros considera que excepto por las cuentas por cobrar efectivamente provisionadas por deterioro, provenientes de los segmentos de Hoteles y Estacionamientos, no tiene cuentas incobrables.

En el proceso de estimación de la provisión para cuentas de cobranza dudosa, la Gerencia evalúa las calidades particulares del cliente y estima la viabilidad de la cobranza de las cuentas por cobrar.

En opinión de la Gerencia la Compañía, considera que la provisión para cuentas de cobranza dudosa al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a esas fechas (ver información sobre el riesgo de crédito en la nota 3.1-b).

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de reporte es el valor en libros de las cuentas por cobrar comerciales.

8 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Belmosi S.A.	22,013	20,084
Los Portales Patrimonio Fideicomiso	13,493	-
LP Construye S.A.C.	4,619	-
Inversiones Nueva Etapa S.A.C.	2,012	1,569
Consortio Estacionamiento Gamarra S.A.	1,846	-
GR Holding S.A.	38	23
Consortio Los Portales S.A.	158	-
Compañía Minera Caudalosa S.A.	366	41
Strip Center del Perú S.A.	86	-
Santa Aurelia	589	-
Total	<u>45,220</u>	<u>21,717</u>

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

La cuenta por cobrar a Belmosi, corresponde al contrato de opción de compra (en adelante contrato) suscrito el 16 de abril del 2006 con Bradley Corp. Ltd, por el cual esta Compañía, propietaria del 50% del capital de Génesis & Renwick S.A. (en adelante G&R), una empresa inmobiliaria dedicada a la habilitación urbana en la ciudad de Houston Texas U.S.A., otorga a Los Portales S.A. la opción irrevocable de compra del total de las acciones en G&R. En el 2013 Belmosi S.A. comunica la sustitución de posición contractual, anteriormente en manos de Bradley Corp. Ltd. Diversos addendum han sido firmados en el pasado con el objeto de extender la vigencia de la opción de compra. En el caso que la Compañía decida no ejercer dicha opción, Belmosi S.A. reembolsará los pagos que la Compañía ha efectuado los cuales ascienden a US\$7.9 millones.

Las cuentas por cobrar a los Portales Patrimonio Fideicomiso, corresponde a la prestación de servicios de gerenciamiento, así como reembolsos por los costos incurridos en desarrollo del proyecto Los Alamos de Tacna, estas cuentas por cobrar no generan intereses, ni cuentan con garantías específicas.

Las cuentas por cobrar a Los Portales Construye S.A. corresponden a servicios brindados por gerenciamiento. Estas cuentas por cobrar son consideradas de vencimiento corriente, no generan intereses, ni cuentan con garantías específicas.

Las cuentas por cobrar a Consortio de Estacionamiento Gamarra S.A. corresponden a reembolsos por los costos incurridos en el desarrollo de la concesión de la playa de estacionamiento Damero de Gamarra, ubicado en el Distrito de La Victoria.

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Venta de servicios	353	14

Los servicios se facturan a precios de lista vigentes y en términos similares a aquellos disponibles a terceros.

c) Compensación de la Gerencia clave (*) -

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
Remuneraciones y otros servicios a corto plazo	9,273	6,106

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

9 EXISTENCIAS

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
Proyectos en curso:		
- Desarrollo inmobiliario	114,998	142,726
- Intereses capitalizados	<u>35,166</u>	<u>41,182</u>
	150,164	183,908
Terrenos en reserva	183,414	150,573
Inmueble terminado	72,310	44,609
Mercadería y suministros	<u>6,878</u>	<u>6,931</u>
Total	<u><u>412,766</u></u>	<u><u>386,021</u></u>

La cuenta Terrenos comprende 30 inmuebles, con una extensión de 417 hectáreas, ubicadas en las provincias de Lima, Ica, Chimbote, Piura, Chiclayo, Tacna, entre otros. Estos terrenos han sido adquiridos por la Compañía para desarrollar proyectos inmobiliarios en el curso corriente de sus operaciones.

La cuenta Proyectos en curso corresponde a proyectos inmobiliarios ubicados en las provincias de Lima, Ica, Chimbote, Chiclayo y Tacna, entre otros. Estos terrenos son destinados a proyectos de habilitación urbana, urbanizaciones de viviendas bajo programas gubernamentales de Techo Propio y Mi Vivienda, y edificios de viviendas multifamiliar.

Al 31 de diciembre, los proyectos en curso comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
Lima		
- Zona Este	19,384	22,306
- Zona Norte	26,986	1,548
- Zona Centro	3,783	3,802
- Zona Sur	<u>29,497</u>	<u>7,906</u>
	<u>79,650</u>	<u>35,562</u>
Provincia		
- Piura	8,842	45,446
- Nuevo Chimbote	8,823	56,521
- Lambayeque	25,008	26,232
- Ica	<u>27,841</u>	<u>20,147</u>
	<u>70,514</u>	<u>148,346</u>
	<u><u>150,164</u></u>	<u><u>183,908</u></u>

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 la Gerencia de la Compañía no ha considerado necesario efectuar una provisión por desvalorización de inventarios dado sus niveles de rotación.

10 INVERSIONES

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

Entidad	Porcentaje en el capital		Valor en libros al 31 de diciembre de	
	2013	2012	2013	2012
	%	%	S/.000	S/.000
Subsidiarias -				
Inversiones Nueva Etapa S.A.C.	99.98	99.98	6,379	6,379
Los Portales Construye S.A.C.	99.00	-	20,601	-
Consortio Estacionamiento Gamarra S.A.	99.99	-	1,898	-
Consortio Los Portales S.A.	99.99	99.99	56	20
Asociadas -				
Strip Center del Perú S.A.	49.00	49.00	28,712	5
Concesión de Estacionamientos				
Miraflores S.A. - CEMSA	49.00	49.00	2,890	1,215
Inversiones Real Once S.A.	28.57	20.00	6,411	2,711
Otros menores			-	31
			<u>66,947</u>	<u>10,361</u>

El movimiento de las inversiones por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 y de 2012 ha sido el siguiente:

	2013	2012
	S/.000	S/.000
Al 1 de enero	10,361	8,904
Adiciones	<u>56,586</u>	<u>1,457</u>
Al 31 de diciembre	<u>66,947</u>	<u>10,361</u>

Strip Center del Perú S.A., corresponde a una inversión equivalente al 49% del capital social de esta empresa; en el primer trimestre del año 2013, Los Portales S.A. transfirió el Centro Comercial Lima Outlet Center (LOC) a favor de Strip Center del Perú S.A., incrementando su inversión, manteniendo los mismos porcentajes de participación.

11 INMUEBLE, MOBILIARIO Y EQUIPO.

El movimiento del rubro inmueble, mobiliario y equipo y su correspondiente depreciación acumulada, por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012, es el que sigue:

	Terrenos	Edificios y otras	Muebles y	Obras en	Total
	S/.000	Construcciones	otros equipos	curso	S/.000
		S/.000	S/.000	S/.000	
Año 2013					
Valor neto en libros al 1 de enero de 2013	26,629	45,429	18,317	23,773	114,147
Adiciones	3,084	1,719	10,155	12,873	27,930
Transferencias a activos fijos	-	28,673	-	(28,673)	-
Transferencias a inversiones inmobiliarias	(777)	(4,237)	-	-	(5,015)
Baja activos costo	-	-	(273)	-	(273)
Baja activos depreciación	-	-	202	-	202
Cargo por depreciación	-	(1,966)	(4,117)	-	(6,083)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	<u>28,935</u>	<u>69,617</u>	<u>24,283</u>	<u>8,073</u>	<u>130,908</u>

	<u>Terrenos</u> S/.000	<u>Edificios y otras Construcciones</u> S/.000	<u>Muebles y otros equipos</u> S/.000	<u>Obras en curso</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
Costo o valuación	28,935	89,038	48,500	8,073	174,546
Depreciación acumulada	-	(19,421)	(24,217)	-	(43,638)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	<u>28,935</u>	<u>69,617</u>	<u>24,283</u>	<u>8,073</u>	<u>130,908</u>
Año 2012					
Valor neto en libros al 1 de enero de 2012	26,629	42,688	16,448	19,072	104,837
Adiciones	-	318	5,992	9,191	15,501
Transferencias a activos fijos	-	4,490	-	(4,490)	-
Baja de activos costo	-	(96)	(915)	-	(1,011)
Baja activos depreciación	-	37	903	-	940
Cargo por depreciación	-	(2,008)	(4,111)	-	(6,119)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2012	<u>26,629</u>	<u>45,428</u>	<u>18,317</u>	<u>23,773</u>	<u>114,147</u>
Costo o valuación	26,629	62,885	38,618	23,773	151,904
Depreciación acumulada	-	(17,455)	(20,301)	-	(37,756)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2012	<u>26,629</u>	<u>45,429</u>	<u>18,317</u>	<u>23,773</u>	<u>114,147</u>

A continuación se detallan las adquisiciones de activos fijos adquiridos vía leasing.

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Terrenos	2,569	3,346
Edificaciones	14,583	18,831
Muebles y otros equipos	5,660	5,432
Depreciación acumulada	(1,524)	(906)
Total	<u>21,288</u>	<u>26,703</u>

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Costo de ventas (Nota 19)	4,668	5,108
Gastos de administración (Nota 21)	1,415	1,011
Total	<u>6,083</u>	<u>6,119</u>

El saldo de las obras en curso comprende principalmente:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Nueva sede corporativa	-	22,177
Remodelación locales arrendados	7,760	10
Otros proyectos	313	1,586
Total	<u>8,073</u>	<u>23,773</u>

A la culminación de las obras en curso su saldo se transferirá a la cuenta contable definitiva del activo correspondiente. La Gerencia estima que estas obras en proceso de construcción se culminarán durante 2014.

12 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de las inversiones inmobiliarias por el año terminado el 31 de diciembre es el siguiente:

	<u>Terrenos</u> S/.000	<u>Centros comerciales y otros</u> S/.000	<u>Totales</u> S/.000
Año 2013			
Saldo inicial al 1 de enero de 2013	88,026	13,423	101,449
Adiciones del año	-	216	216
Transferencias de activo fijo	777	4,238	5,015
Otros	-	(257)	(257)
Actualización del valor razonable	13,653	19,305	32,958
Aporte a Strip Centers Perú	-	(27,963)	(27,963)
Saldo final al 31 de diciembre de 2013	<u>102,456</u>	<u>8,962</u>	<u>111,418</u>
Año 2012			
Saldo al 1 de enero de 2012	90,924	13,043	103,967
Adiciones del año	-	1,170	1,170
Transferencia a existencias	(3,224)	-	(3,224)
Otros	-	(566)	(566)
Reclasificaciones	326	(326)	-
Actualización del valor razonable	-	102	102
Saldo final al 31 de diciembre de 2012	<u>88,026</u>	<u>13,423</u>	<u>101,449</u>

La cuenta terrenos corresponde a inmuebles adquiridos por la Compañía como reserva territorial, sobre los cuales a la fecha de los estados financieros no se tiene definido ningún desarrollo, ni producto, y en el corto plazo no serán vendidos ni desarrollados. Estos terrenos constituyen una reserva de 81 hectáreas y están ubicados en los distritos de La Molina, Chosica - Lurigancho, y Carabaylo en la provincia de Lima, en las provincias de Piura, Ica y Chimbote.

Los locales comerciales ubicados en el Centro Comercial Camino Real, distrito de San Isidro, con un área de 759 metros cuadrados. Y la nueva sede corporativa ubicado en el distrito de Magdalena del Mar, con un área de 1,208 metros cuadrados; constituyen inmuebles adquiridos y desarrollados por la Compañía para la generación de rentas.

13 ACTIVOS INTANGIBLES

El movimiento del rubro activos intangibles y el de su correspondiente amortización acumulada, al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, es el siguiente:

	<u>Derechos de llave</u> S/.000	<u>Licencias</u> S/.000	<u>Concesiones</u> S/.000	<u>Software</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
Año 2013					
Al 1 de enero de 2013					
Valor neto en libros	650	3,911	23,503	3,346	31,410
Adiciones	-	1,897	1,511	2,252	5,660
Cargo por amortización	(104)	(723)	(2,277)	(306)	(3,411)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	<u>546</u>	<u>5,085</u>	<u>22,737</u>	<u>5,292</u>	<u>33,660</u>
Costo o valuación	1,911	6,591	50,133	7,303	65,939
Amortización acumulada	(1,365)	(1,506)	(27,396)	(2,011)	(32,279)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	<u>546</u>	<u>5,085</u>	<u>22,737</u>	<u>5,292</u>	<u>33,660</u>

	<u>Derechos de llave</u> S/.000	<u>Licencias</u> S/.000	<u>Concesiones</u> S/.000	<u>Softwares</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
Año 2012					
Al 1 de enero de 2012					
Valor neto en libros	754	2,586	24,236	3,017	30,593
Adiciones	-	1,784	1,483	542	3,809
Cargo por amortización	(104)	(459)	(2,216)	(213)	(2,992)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2012	<u>650</u>	<u>3,911</u>	<u>23,503</u>	<u>3,346</u>	<u>31,410</u>
Costo o valuación	1,911	4,694	48,622	5,051	60,278
Amortización acumulada	(1,261)	(783)	(25,119)	(1,705)	(28,868)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2012	<u>650</u>	<u>3,911</u>	<u>23,503</u>	<u>3,346</u>	<u>31,410</u>

El gasto de amortización por los años terminados al 31 de diciembre se ha distribuido en el estado separado de resultados integrales como sigue:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Costo de ventas (Nota 19)	2,591	2,385
Gastos de administración (Nota 21)	820	607
	<u>3,411</u>	<u>2,991</u>

14 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Porción corriente	122,811	70,345
Porción no corriente	16,245	29,340

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, 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, los mismos que no devengan intereses.

El valor en libros de las cuentas por pagar comerciales de vencimiento corriente es similar a su valor razonable.

15 ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES

Esta cuenta comprende los pagos recibidos de los clientes de la división del negocio inmobiliario por las letras que aceptan en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realizan durante el período de su habilitación (entre 12 y 18 meses) y antes de que la Compañía realice su entrega física del bien. En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por ventas con cargo a esta cuenta y a la cuenta letras por cobrar por el saldo pendiente de cobro de las letras aceptadas por los clientes (neto de intereses por devengar).

El movimiento de los anticipos recibidos de clientes por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 y de 2012 es el que sigue:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Saldo inicial	181,382	152,578
Anticipos recibidos en el año	280,241	226,450
Anticipos abonados a ingresos	(298,285)	(197,646)
Saldo final	<u>163,338</u>	<u>181,382</u>

16 OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

	<u>Total</u>		<u>Corriente</u>		<u>No corriente</u>	
	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Terceros (a)	155,756	203,402	41,144	94,833	114,612	108,569
Préstamos bancarios (b)	118,142	83,146	34,543	19,214	83,600	63,932
Instrumentos financieros (c)	118,662	-	61,868	-	56,793	-
Arrendamientos financieros (d)	<u>27,364</u>	<u>20,034</u>	<u>4,620</u>	<u>6,383</u>	<u>22,744</u>	<u>13,651</u>
Total deuda	<u>419,924</u>	<u>306,582</u>	<u>142,175</u>	<u>120,430</u>	<u>277,749</u>	<u>186,152</u>

a) Los préstamos por pagar a terceros, corresponden a varios préstamos financieros, recibidos durante el periodo. Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre enero 2013 y junio del 2018 y no tienen garantías específicas. Así mismo, devengan tasas de interés para el 2013 de 11.72% anual (12.90% para el 2012).

b) Préstamos bancarios -

Los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2021 y presentan una tasa promedio de 6.58%. Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos.

c) Instrumentos financieros-

En febrero de 2013 la Compañía emitió bonos en el mercado local con la finalidad de reestructurar parte de sus obligaciones financieras y obtener capital de trabajo. Estos bonos vencen en el 2021 y generan intereses a una tasa promedio anual de 3.77%.

d) Arrendamiento financiero -

Durante el 2013, la Compañía mantiene arrendamientos financieros con entidades financieras locales. Dichos arrendamientos financieros generan intereses a tasa que fluctúan entre 6.42% y 12%. Los arrendamientos financieros están garantizados con los bienes adquiridos.

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Hasta 1 año	11,276	1,764
Mayor a 1 año y hasta 5 años	<u>22,743</u>	<u>18,458</u>
	34,019	20,222
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	(6,655)	(188)
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>27,364</u>	<u>20,034</u>

El valor razonable de las obligaciones financieras es el siguiente:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Menores a 1 año	9,670	1,667
Entre 1 y 5 años	<u>17,694</u>	<u>18,367</u>
	<u>27,364</u>	<u>20,034</u>

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Menores a 1 año	142,174	120,430
De 1-2 años	145,790	77,225
De 2-5 años	96,777	90,407
Más de 5 años	<u>35,182</u>	<u>18,520</u>
	<u>419,924</u>	<u>306,582</u>

El valor en libros de las obligaciones financieras, están denominados de la siguiente manera:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Total dólares	403,330	306,562
Total soles	<u>16,594</u>	<u>-</u>
	<u>419,924</u>	<u>306,582</u>

17 IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Impuestos diferidos activos:		
Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses	(2,044)	(474)
Impuesto diferido que se recuperará dentro de 12 meses	<u>(2,853)</u>	<u>(8,685)</u>
Total impuesto diferido activo	<u>(4,897)</u>	<u>(9,159)</u>
Impuestos diferidos pasivos:		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	24,541	24,388
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	<u>2,609</u>	<u>5,334</u>
Total impuesto diferido pasivo	<u>27,150</u>	<u>29,722</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>22,253</u>	<u>20,563</u>

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Al 1 de enero	20,563	23,596
Cargo al estado de resultados integrales (Nota 24)	<u>1,690</u>	<u>(3,033)</u>
Al 31 de diciembre	<u><u>22,253</u></u>	<u><u>20,563</u></u>

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

Pasivo diferido

	<u>Ingresos netos inmobiliarios</u> S/.000	<u>Amortización de concesiones</u> S/.000	<u>Ganancias de valor razonable</u> S/.000	<u>Otros</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
Al 1 de enero de 2012	7,885	1,560	10,442	13,500	33,387
Cargados a resultados	<u>2,527</u>	<u>68</u>	<u>1,874</u>	<u>(8,134)</u>	<u>(3,665)</u>
Al 31 de diciembre de 2012	10,412	1,628	12,316	5,366	29,722
Cargados a resultados	<u>(5,753)</u>	<u>(135)</u>	<u>4,136</u>	<u>(816)</u>	<u>(2,572)</u>
Al 31 de diciembre de 2013	<u><u>4,659</u></u>	<u><u>1,493</u></u>	<u><u>16,452</u></u>	<u><u>4,550</u></u>	<u><u>27,150</u></u>

Activo diferido

	<u>Provisiones</u> S/.000	<u>Ingresos financieros</u> S/.000	<u>Otros</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
Al 1 de enero de 2012	2,917	1,623	5,251	9,791
Cargados a resultados	<u>1,181</u>	<u>3,104</u>	<u>(4,917)</u>	<u>(632)</u>
Al 31 de diciembre de 2012	4,098	4,727	334	9,159
Cargados a resultados	<u>(2,392)</u>	<u>(1,631)</u>	<u>(239)</u>	<u>(4,262)</u>
Al 31 de diciembre de 2013	<u><u>1,706</u></u>	<u><u>3,096</u></u>	<u><u>95</u></u>	<u><u>4,897</u></u>

18 PATRIMONIO

a) Capital -

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el capital social de la Compañía está representado por S/.171,254 mil acciones comunes y S/.119,634 mil acciones comunes, respectivamente, de S/1.00 de valor nominal cada una, suscritas y pagadas.

Con fecha 18 de marzo de 2013, la Junta General de Accionistas aprobó incrementar el capital social de la Compañía a través de aportes por S/51.6 millones equivalentes a 51.6 millones de acciones.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la estructura de participación accionaria en el capital social de la Compañía es como sigue:

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

b) Reserva legal -

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

c) Resultados acumulados -

Los dividendos que se distribuyan a accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas, están afectos a la tasa del 4.1% por concepto de impuesto a la renta de cargo de estos accionistas; dicho impuesto es retenido y liquidado por la Compañía.

En Junta General de Accionistas de fecha de 20 de marzo de 2013 se acordó distribuir dividendos correspondientes a los resultados del ejercicio 2012 por S/. 15.5 millones (S/ 0.11284417 por acción).

En Junta General de Accionistas de fecha de 18 de marzo de 2012 se acordó distribuir dividendos correspondientes a los resultados del ejercicio 2011 por S/. 13.5 millones (S/0.11702386 por acción).

19 COSTO DE VENTAS

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Inventario inicial de inmuebles terminados	44,609	156,893
Inventario inicial de proyectos en curso	183,908	96,211
Consumo de materias primas e insumos	63,915	12,840
Mano de obra directa (Nota 22)	33,963	33,877
Servicio prestado por terceros	203,791	147,426
Depreciación (Nota 11)	4,668	5,108
Amortización (Nota 13)	2,591	2,385
Costo financiero	43,127	27,249
Cargas diversas de gestión y provisiones	2,039	973
Otros costos de producción	21,852	18,159
Inventario final de proyectos en curso	(150,164)	(183,908)
Inventario final de inmuebles terminados	(72,310)	(44,609)
Total	<u>381,989</u>	<u>272,604</u>

20 GASTOS DE VENTA

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Marketing y publicidad	13,521	11,559
Cargas de personal (Nota 22)	10,930	7,345
Otros servicios de terceros	2,746	1,982
Cargas diversas de gestión y provisiones	672	623
Total	<u>27,869</u>	<u>21,509</u>

21 GASTO DE ADMINISTRATIVOS

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Cargas de personal (Nota 22)	39,952	32,179
Alquileres	1,398	2,427
Honorarios	6,318	6,264
Mantenimiento	371	315
Otros servicios de terceros	4,087	1,933
Gastos bancarios	3,928	3,417
Cargas diversas de gestión y provisiones	4,681	6,073
Depreciación (Nota 11)	1,415	1,011
Amortización (Nota 13)	820	607
Total	<u>62,970</u>	<u>54,226</u>

22 CARGAS DE PERSONAL

A continuación se presenta la composición de los gastos de personal:

	<u>Costo de ventas</u> Nota 19		<u>Gastos de ventas</u> Nota 20		<u>Gastos de administración</u> Nota 21	
	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Sueldos	20,061	19,431	6,377	4,386	18,692	16,097
Gratificaciones	3,692	3,512	1,342	1,042	4,040	3,251
Seguridad y provisión social	2,106	2,604	662	516	2,359	2,155
Compensación por tiempo de servicios	1,967	1,795	620	415	2,084	1,778
Vacaciones	1,857	1,645	631	409	1,895	1,609
Participación de trabajadores	2,491	2,921	318	372	905	1,061
Otros gastos de personal	1,789	1,969	980	205	9,977	6,228
Total	<u>33,963</u>	<u>33,877</u>	<u>10,930</u>	<u>7,345</u>	<u>39,952</u>	<u>32,179</u>
Número de trabajadores	<u>2,594</u>	<u>2,451</u>	<u>171</u>	<u>147</u>	<u>381</u>	<u>395</u>

El incremento de estos gastos se a la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios y nuevas operaciones de estacionamientos, etc.

23 GASTOS FINANCIEROS

A continuación se presenta la composición de los gastos financieros:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Intereses devengados	46,738	60,764
Menos: Intereses capitalizados sobre activos calificables	(37,111)	(50,475)
	<u>9,627</u>	<u>10,289</u>

24 GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA

- a) 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 separados, aquellas partidas que la referida

legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente. El impuesto a la renta determinado es como sigue:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Utilidad antes del impuesto a la renta	69,963	61,030
Más: Participación de los trabajadores	<u>3,713</u>	<u>4,354</u>
Utilidad antes de participaciones e impuestos	73,676	65,384
Otras adiciones / deducciones netas	2,098	11,585
Diferencias temporales	(<u>1,511</u>)	<u>10,110</u>
Base de cálculo para las participaciones e impuestos	74,263	87,079
Participación de los trabajadores (5%)	(<u>3,713</u>)	(<u>4,354</u>)
Materia imponible	<u>70,550</u>	<u>82,725</u>
Impuesto a la renta (30%)	<u>(21,165)</u>	<u>(24,818)</u>

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Impuesto corriente	21,165	24,818
Regularización años anteriores	(893)	-
Total del impuesto diferido	<u>1,692</u>	(<u>3,033</u>)
Total	<u>21,965</u>	<u>21,785</u>

c) El impuesto a la renta de la Compañía 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 compañías separadas, como sigue:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Utilidad antes del impuesto a renta	<u>69,963</u>	<u>61,031</u>
Impuesto calculado aplicando tasa teórica	21,001	18,309
Efecto del impuesto por gastos no deducibles neto	<u>964</u>	<u>3,476</u>
Total	<u>21,965</u>	<u>21,785</u>

d) 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 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 2009 al 2013 están abiertos a fiscalización. Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, moras, recargos e intereses, si se produjeran, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de estas posibles revisiones.

e) 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.

f) **Impuesto Temporal a los Activos Netos -**

Grava a los generadores de rentas de tercera categoría sujetos al régimen general del Impuesto a la Renta. La tasa del impuesto es de 0.5% aplicable al monto de los activos netos que excedan S/.1 millón.

El monto efectivamente pagado podrá utilizarse como crédito contra los pagos a cuenta del Régimen General del Impuesto a la Renta o contra el pago de regularización del Impuesto a la renta del ejercicio gravable al que corresponda.

25 CONTRATOS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

25.1 Obligaciones contingentes -

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

25.2 Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2013 la Compañía no mantiene pólizas de caución ni "stand by" que garanticen contratos suscritos con terceros.

25.3 Garantías -

Al 31 de diciembre de 2013 la Compañía no mantiene avales vigentes en entidades financieras.

26 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

No se han identificado eventos posteriores al 31 de diciembre de 2013 que deban ser revelados.

27 CUENTAS DE ORDEN

Las cuentas de orden corresponden a cuentas de control de las letras originadas por la división Vivienda por la venta de unidades de habilitación urbana (lotes) aceptados por los clientes por el financiamiento del precio de venta de los lotes de terrenos en la fecha de suscripción del contrato de venta de bien futuro; antes de que la Compañía haya completado las obras de habilitación de los terrenos. En la fecha de suscripción de los contratos de venta de bien futuro, las letras de cambio se reconocen en cuentas de orden. Los pagos que efectúan los clientes al vencimiento de sus letras, durante el período de habilitación de sus terrenos y antes de su entrega física, se reconocen como anticipos recibidos de clientes en el estado separado de situación financiera. En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por ventas con cargo a la cuenta anticipos recibidos de clientes por el total de los anticipos recibidos a esa fecha y con cargo a letras por cobrar por el saldo pendiente de cobro de las letras aceptadas por los clientes (neto de intereses por devengar). En este momento se elimina el saldo de las letras reconocido aún en cuentas de orden. Mientras las letras aceptadas por clientes se muestran en cuentas de orden no representan financieramente derechos exigibles de cobro.