

Los Portales S.A.

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

Los Portales S.A.

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

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros separados

Estado separado de situación financiera

Estado separado de resultados integrales

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

Estado separado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros separados

Dictamen de los auditores independientes

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

Opinión

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

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

Base de la opinión

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

Énfasis sobre la información separada

Los estados financieros separados de Los Portales S.A. han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos legales vigentes en Perú para la presentación de información financiera, tal como se indica en la nota 28.1(i). Estos estados financieros separados se deben leer conjuntamente con los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, que se preparan y presentan por separado.

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

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

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

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

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

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Asuntos clave de auditoría

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

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

Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles

<i>Descripción del asunto</i>	La Compañía en aplicación de la NIIF 15 (Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes), reconoce un ingreso por venta de inmuebles cuando ocurre lo siguiente: <ul style="list-style-type: none">- El cliente ha pagado el 20% de cuota inicial; o ha realizado el pago de las primeras 3 cuotas, y- Se ha entregado el bien.
-------------------------------	--

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

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

La descripción de la metodología aplicada en el reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles; así como las revelaciones requeridas se presenta en las notas 2.2 y 28.21(a) de los estados financieros.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles

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

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

Otra información incluida en el Informe Anual 2022 de la Compañía

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

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

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

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

- Identificar y evaluar los riesgos de incorrección material de los estados financieros separados, ya sea debido a fraude o error, diseñar y ejecutar procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepaso del sistema de control interno.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la gerencia.
- Concluir sobre la idoneidad del uso por parte de la gerencia de la base contable de la empresa en marcha y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en el informe de nuestro auditor sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, a modificar nuestra opinión. Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden hacer que la Compañía deje de continuar como una empresa en marcha.
- Evaluar la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros separados, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logre una presentación razonable.

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

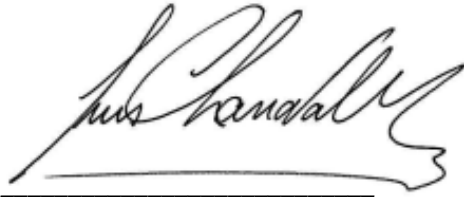
También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se podría esperar razonablemente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

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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

Lima, Perú
30 de marzo de 2023

Refrendado por:



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

Tanaka, Valdivia & Asociados

Los Portales S.A.

Estado separado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)		Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Activo				Pasivo y Patrimonio neto			
Activos corrientes				Pasivos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	122,474	169,358	Obligaciones financieras	12	91,578	116,810
Cuentas por cobrar comerciales	4	145,394	152,594	Obligaciones por arrendamientos	9(h)	941	1,286
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	3,437	4,745	Factoring con proveedores	13	8,951	27,019
Otras cuentas por cobrar, neto	6	9,164	24,996	Cuentas por pagar comerciales	14	308,731	281,415
Inventarios	7	429,818	412,629	Cuentas por pagar a partes relacionadas	5	16,589	27,462
Otros activos		1,447	761	Otras cuentas por pagar	15	131,204	160,777
Total activos corrientes		711,734	765,083	Provisiones	24.1(v)	1,424	1,491
				Total pasivos corrientes		559,418	616,260
Activos no corrientes				Total pasivos no corrientes			
Cuentas por cobrar comerciales	4	598,389	566,597	Obligaciones financieras	12	405,295	425,176
Otras cuentas por cobrar, neto	6	11,544	12,287	Obligaciones por arrendamientos	9(h)	372	1,344
Inversiones en subsidiarias	8	155,487	168,081	Cuentas por pagar comerciales	14	70,278	103,500
Propiedades y equipos, neto	9	36,301	34,314	Otras cuentas por pagar	15	30,630	770
Propiedades de inversión	10	325,261	274,853	Impuesto a la renta diferido pasivo	16(c)	40,831	26,661
Activos intangibles	11	10,900	11,477	Total pasivos no corrientes		547,406	557,451
Total activos no corrientes		1,137,882	1,067,609	Total pasivos		1,106,824	1,173,711
Total		1,849,616	1,832,692	Patrimonio neto	17		
				Capital emitido		253,754	253,754
				Excedente de revaluación		3,944	3,944
				Reserva legal		50,751	50,751
				Resultados acumulados		434,343	350,532
				Total patrimonio neto		742,792	658,981
				Total		1,849,616	1,832,692

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

Los Portales S.A.

Estado separado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos por ventas de inmuebles		713,707	641,726
Ingresos por servicios prestados		1,839	2,521
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		105,119	93,772
Total ingresos	2	820,665	738,019
Costo de venta de inmuebles		(465,578)	(436,195)
Costos por servicios prestados		(661)	(658)
Total costo de venta	18	(466,239)	(436,853)
Utilidad bruta		354,426	301,166
Gastos de venta	19	(64,649)	(58,200)
Gastos de administración	20	(73,416)	(66,383)
Ingresos por dividendos en subsidiarias	8(e)	-	6,055
Deterioro en subsidiarias	8(b)	-	(631)
Otros ingresos	22	19,322	24,087
Otros gastos	22	(13,968)	(22,421)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10(a)	(2,155)	(3,124)
Utilidad de operación		219,560	180,549
Gastos financieros	23	(42,322)	(33,332)
Diferencia en cambio, neta	25.1(a)(i)	(10,700)	(12,142)
Utilidad antes del impuesto a la renta		166,538	135,075
Impuesto a la renta	16(a)	(50,727)	(40,359)
Utilidad del año		115,811	94,716
Otros resultados integrales		-	-
Resultado integral del año		115,811	94,716

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

Los Portales S.A.

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Capital emitido S/(000)	Reserva legal S/(000)	Excedente de revaluación S/(000)	Resultados acumulados S/(000)	Total S/(000)
Saldos al 1 de enero de 2021	253,754	49,315	3,944	281,252	588,265
Utilidad del año	-	-	-	94,716	94,716
Transferencia a reserva legal, nota 17(c)	-	1,436	-	(1,436)	-
Dividendos declarados y pagados, nota 17(d)	-	-	-	(24,000)	(24,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>253,754</u>	<u>50,751</u>	<u>3,944</u>	<u>350,532</u>	<u>658,981</u>
Utilidad del año	-	-	-	115,811	115,811
Dividendos declarados y pagados, nota 17(d)	-	-	-	(32,000)	(32,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>253,754</u>	<u>50,751</u>	<u>3,944</u>	<u>434,343</u>	<u>742,792</u>

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

Los Portales S.A.

Estado separado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Flujos de efectivo actividades de operación			
Utilidad del año		115,811	94,716
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	9(g)	7,723	8,195
Amortización	11(b)	2,634	2,646
Impuesto a la renta diferido	16(a)	14,390	(4,811)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10(a)	2,155	3,124
Diferencia en cambio	12(f) y 9(h)	(12,557)	32,616
Venta de propiedades y equipo	22	-	495
Venta de cartera	4(e)	(2,031)	(2,497)
Estimación de deterioro de otras cuentas por cobrar	6(f)	641	1,175
Deterioro de la inversión en subsidiaria	6(g)	-	631
Provisión por deterioro de inmuebles terminados	7(d)	122	1,462
Intereses devengados		40,287	47,370
Otros		(1,402)	-
Aumento (disminución) en activos y pasivos -			
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar		(100,952)	(195,942)
Inventarios		124,679	160,973
Otros activos		(686)	3,602
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, otras cuentas por pagar y provisiones		52,166	203,526
Intereses pagados	12(f)	(40,698)	(47,133)
Intereses cobrados		96,554	85,795
Impuesto a la renta pagado		(52,697)	(23,374)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>246,139</u>	<u>372,569</u>
Flujos de efectivo actividades de inversión			
Aportes de capital en subsidiarias y asociadas	8(b)	-	(5,267)
Cobro de dividendos	8(e)	-	6,055
Compra de subsidiarias	8(b)	478	-
Compra de activos intangibles	11(a)	(2,058)	(1,643)
Compra de propiedades y equipos	9(a)	(9,313)	(3,338)
Compra de propiedades de inversión	10(a)	(196,470)	(187,866)
Venta de activos intangibles		-	1,814
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(207,363)</u>	<u>(190,245)</u>

Estado separado de flujos de efectivo (continuación)

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Flujos de efectivo actividades de financiamiento			
Obtención de obligaciones financieras	12(f)	157,551	94,979
Pago de obligaciones financieras	12(f)	(191,703)	(195,066)
Pagos de obligaciones por arrendamientos	9(h)	(1,394)	(1,443)
Obtención de factoring con proveedores		24,851	10,820
Pago de factoring con proveedores		(42,965)	(11,416)
Pago de dividendos	17(d)	(32,000)	(24,000)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(85,660)</u>	<u>(126,126)</u>
Disminución (Aumento) neta de efectivo		(46,884)	56,198
Saldo inicial de efectivo y equivalente de efectivo		169,358	113,160
Saldo final de efectivo y equivalente de efectivo	3	<u>122,474</u>	<u>169,358</u>
Transacciones que no representaron flujos de efectivo -			
Capitalización de cuentas por cobrar	8(b)	-	9,735
Compensación con devolución de aportes cuenta por pagar relacionada	8(f)	13,072	-
Ingreso de arrendamientos con derecho de uso	9(a)	-	2,119
Transferencia de inventarios a propiedades de inversión	10(a)	6,739	1,850
Transferencia de propiedades de inversión a inventarios	10(a)	(149,449)	(229,363)
Pasivo por arrendamiento financiero	12(f)	4,408	224
Obligaciones por arrendamiento	9(h)	-	2,131

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

Los Portales S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

1. Información general

1.1 Antecedentes -

Los Portales S.A. (en adelante "Los Portales" o "la Compañía") es una sociedad anónima que se constituyó en la ciudad de Lima el 6 de marzo de 1996 e inicio sus operaciones en junio del mismo año con la razón social de Consorcio Inmobiliario Los Portales S.A. El 28 de febrero de 2000 la Junta General de Accionistas acordó el cambio de su razón social a Los Portales S.A., su domicilio legal es Jr. Mariscal La Mar No.991 Magdalena, Lima - Perú y se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de habilitación urbana de terrenos y de construcción de viviendas multifamiliares. Además, desarrolla actividades de inversión y operación de servicios hoteleros en Perú y de desarrollo y operación de playas de estacionamiento.

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

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

1.2 Aprobación de los estados financieros separados -

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

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2021 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 15 de febrero de 2022 y han sido aprobados por el Directorio y por la Junta Obligatoria Anual de Accionistas el 29 de marzo de 2022. Los estados financieros separados se preparan de acuerdo con las bases descritas en la nota 28.

2. Actividad económica e información por segmentos

2.1 Actividad económica

Para propósitos de gestión, la Compañía está organizada en unidades de negocios sobre la base de sus productos y servicios y por lo que ha definido dos segmentos operativos. El Comité Ejecutivo de la Compañía supervisa la utilidad antes de impuesto para cada unidad de negocio por separado, con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de recursos y evaluación del rendimiento financiero.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Para los segmentos definidos por la Compañía, no existe clientes que individualmente superen el 10 por ciento de los ingresos de las actividades ordinarias de cada unidad de negocio. Las actividades de la Compañía comprenden las siguientes unidades de negocio:

- (a) Unidad de Vivienda (Inmobiliario) -
Comprende las actividades de desarrollo, venta y financiamiento de terrenos dentro de los que destaca la habilitación urbana con servicios básicos y la habilitación urbana para vivienda secundaria (venta de lotes para casas de campo o casas de playa). Además, se construyen viviendas de interés social y se desarrollan proyectos multifamiliares de vivienda a través de programas gubernamentales, como son los programas de Mivivienda y de Techo Propio y de financiamiento bancario con apoyo gubernamental para ciertos clientes como los del programa Mivivienda.
- (b) Unidad de Rentas -
La Unidad de Rentas se dedica a la gestión de arrendamientos de locales comerciales, hoteles y de oficinas de propiedad de la Compañía.

2.2 Información por segmentos

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

	Inmobiliario S/(000)	Rentas S/(000)	Total S/(000)
Año 2022 -			
Ingresos por ventas y servicios	713,707	1,839	715,546
Ingresos financieros	105,119	-	105,119
Costo de venta y de servicios	(465,578)	(661)	(466,239)
Utilidad bruta	<u>353,248</u>	<u>1,178</u>	<u>354,426</u>
Gastos de ventas	(64,648)	(1)	(64,649)
Gastos de administración	(73,191)	(225)	(73,416)
Otros ingresos/egresos	<u>5,041</u>	<u>(1,842)</u>	<u>3,199</u>
Utilidad de operación	<u>220,450</u>	<u>(890)</u>	<u>219,560</u>
Ingresos financieros	2,987	1	2,988
Gastos financieros	(42,617)	(2,693)	(45,310)
Diferencia en cambio, neta	<u>(10,626)</u>	<u>(74)</u>	<u>(10,700)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	<u>170,194</u>	<u>(3,656)</u>	<u>166,538</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	Inmobiliario S/(000)	Rentas S/(000)	Total S/(000)
Al 31 de diciembre de 2022 -			
Activos corrientes	704,517	2,799	707,316
Activos no corrientes	1,001,039	72,223	1,073,262
Total, activos	1,705,556	75,022	1,780,578
Obligaciones financieras corrientes	85,975	4,355	90,330
Otros pasivo corrientes	457,578	443	458,021
Obligaciones financieras no corrientes	384,073	21,222	405,295
Otros pasivos no corrientes	131,731	6,694	138,425
Total, pasivos	1,059,357	32,714	1,092,071
	Inmobiliario S/(000)	Rentas S/(000)	Total S/(000)
Año 2021 -			
Ingresos por ventas y servicios	641,726	2,521	644,247
Ingresos financieros	93,772	-	93,772
Costo de venta y de servicios	(436,195)	(658)	(436,853)
Utilidad bruta	299,303	1,863	301,166
Gastos de ventas	(58,200)	-	(58,200)
Gastos de administración	(66,171)	(212)	(66,383)
Otros ingresos/egresos	2,535	1,431	3,966
Utilidad de operación	177,467	3,082	180,549
Ingresos financieros	2,976	-	2,976
Gastos financieros	(33,128)	(3,180)	(36,308)
Diferencia en cambio, neta	(9,889)	(2,253)	(12,142)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	137,426	(2,351)	135,075
Al 31 de diciembre de 2021 -			
Activos corrientes	754,958	6,253	761,211
Activos no corrientes	927,450	75,025	1,002,475
Total, activos	1,682,408	81,278	1,763,686
Obligaciones financieras corrientes	398,523	26,653	425,176
Otros pasivo corrientes	485,617	556	486,173
Obligaciones financieras no corrientes	111,835	4,592	116,427
Otros pasivos no corrientes	122,327	7,828	130,155
Total, pasivos	1,118,302	39,629	1,157,931

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los ingresos y costo de venta y de servicios, así como el margen bruto corresponden a las 2 unidades de negocio reportables asignados en las unidades de negocio de la Compañía.

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Total, activos por segmentos	1,780,578	1,763,686
Existencias no asignadas	75	97
Propiedad y equipo no asignados	3,680	4,211
Activos intangibles no asignados	4,873	5,334
Inversión en subsidiaria	56,068	55,590
Otros activos	432	388
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,418	1,685
Otras cuentas por cobrar	246	220
Cuentas por cobrar comerciales	170	143
Efectivo y equivalente de efectivo	2,076	1,338
Total activos	1,849,616	1,832,692

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Total pasivos por segmentos	1,092,071	1,157,931
Cuentas por pagar comerciales	3,170	4,751
Otras cuentas por pagar	7,899	8,909
Cuentas por pagar relacionadas	2,436	1,737
Obligaciones financieras	1,248	383
Total pasivos	1,106,824	1,173,711

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

3. Efectivo y equivalente de efectivo

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Caja y fondos fijos	382	65
Fondos mutuos (b)	-	61,455
Depósitos a plazo (c)	37,812	23,151
Cuentas corrientes (d)	84,280	84,687
Total	<u>122,474</u>	<u>169,358</u>

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2022, incluye un saldo de aproximadamente S/20,913,000 (aproximadamente S/18,564,000, al 31 de diciembre de 2021) correspondiente a desembolsos efectuados por los bancos para construcción de viviendas, los cuales son liberados con la presentación de las valorizaciones de obras; este proceso de liberación puede tomar entre uno y tres meses.

- (b) Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantuvo inversiones en fondos mutuos en entidades financieras de alto prestigio en el país denominados en soles y dólares, altamente líquidos y de libre rescate, generando intereses a una tasa en soles que oscila entre 1.70 y 2.00 por ciento y para dólares tasas entre 0.35 y 0.55 por ciento.
- (c) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, corresponde a depósitos a plazo (overnight), con vencimientos de entre 4 y 5 días con opción de renovación, los cuales devengan intereses a tasas efectivas en soles de 6.8 por ciento y en dólares de 2.50 por ciento.
- (d) Las cuentas corrientes están denominadas en soles y dólares estadounidenses, se encuentran depositadas en bancos locales, son de libre disponibilidad y generan intereses a tasas de mercado.

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

4. Cuentas por cobrar comerciales

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

	2022			2021		
	Corriente S/(000)	No corriente S/(000)	Total S/(000)	Corriente S/(000)	No corriente S/(000)	Total S/(000)
Por ventas de inmuebles (b)	141,593	598,389	739,982	150,062	566,597	716,659
Por rentas y servicios prestados (c)	3,801	-	3,801	2,532	-	2,532
	<u>145,394</u>	<u>598,389</u>	<u>743,783</u>	<u>152,594</u>	<u>566,597</u>	<u>719,191</u>

(b) Las cuentas por cobrar por venta de inmuebles incluyen las cuentas por cobrar por ventas financiadas a los clientes a través de letras aceptadas. Estas ventas se financian en promedio hasta en 103 meses desde la fecha de suscripción del contrato a tasas de mercado para este tipo de transacciones.

La Compañía mantiene la reserva de dominio de los inmuebles como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos.

(c) Las facturas por cobrar por rentas y servicios se estiman cobrar en un periodo menor a un año, no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.

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

(e) Con fecha 26 de enero de 2022, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por un valor nominal de aproximadamente US\$8,154,000, con una empresa administradora de fondos de inversión, quien asumirá íntegra y totalmente los riesgos de cobrabilidad de la cartera; esta operación generó una ganancia de aproximadamente S/2,031,000, que se incluye como "otros ingresos" del estado separado de resultados integrales, nota 22.

Con fecha 9 de marzo de 2021, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por un valor nominal de aproximadamente US\$9,865,000, con una empresa administradora de fondos de inversión, quien asumirá íntegra y totalmente los riesgos de cobrabilidad de la cartera; esta operación generó una ganancia de aproximadamente S/2,497,000, que se incluye como "otros ingresos" del estado separado de resultados integrales, nota 22.

En opinión de la Gerencia, las cuentas por cobrar comerciales serán recuperadas por lo que, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no fue necesario reconocer una estimación por pérdida crediticia esperada. Ver nota 28.7 para otras políticas relevantes sobre el rubro cuentas por cobrar comerciales.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

5. Transacciones con partes relacionadas

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cuentas por cobrar comerciales -		
Subsidiarias -		
Los portales Departamentos S.a.	669	363
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	6	-
Los Portales Estacionamientos Operadora S.A.	432	543
Los Portales Hoteles S.A.C.	1,708	2,904
Concesión Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA	619	818
Otras relacionadas -		
Compañía Minera Kolpa S.A.	3	16
	<u>3,437</u>	<u>4,644</u>
Cuentas por cobrar no comerciales -		
Otras relacionadas -		
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	-	101
	<u>-</u>	<u>101</u>
Total	<u>3,437</u>	<u>4,745</u>
Cuentas por pagar comerciales -		
Subsidiarias -		
Los Portales Estacionamientos Operadora S.A.	2,198	1,691
Los Portales Estacionamientos S.A.C.	98	84
Los Portales Hoteles S.A.C.	134	50
Concesión Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	46	22
Otras relacionadas -		
Depósitos y Grúas S.A.	-	10
	<u>2,476</u>	<u>1,857</u>
Cuentas por pagar no comerciales -		
Subsidiarias -		
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	14,113	12,594
Los Portales Hoteles S.A.C.	-	13,011
	<u>14,113</u>	<u>25,605</u>
Total	<u>16,589</u>	<u>27,462</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Las siguientes transacciones se realizaron con accionistas y partes relacionadas:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Subsidiarias -		
Ingresos por servicios de gerenciamiento	9,017	5,499
Ingresos por alquileres	1,452	924
Intereses pagados	852	508
Otras relacionadas -		
Compensación de la Gerencia clave (*)	9,291	7,471

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

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

Las transacciones con partes relacionadas se hacen en condiciones de mercado equivalentes a aquellas aplicadas a transacciones entre partes independientes. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Compañía no ha registrado ninguna estimación para cuentas de cobranza dudosa en relación con los saldos adeudados por las partes relacionadas ya que han evaluado la cobrabilidad de estos saldos y considera que no se requiere constituir ninguna provisión por deterioro.

En opinión de la Gerencia, las cuentas por cobrar y por pagar clasificadas como corrientes al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, serán cobradas y pagadas en el corto plazo.

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

De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a la renta y del impuesto general a las ventas, debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes vinculadas y/o paraísos fiscales. Para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

6. Otras cuentas por cobrar

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

	2022			2021		
	Corriente S/(000)	No corriente S/(000)	Total S/(000)	Corriente S/(000)	No corriente S/(000)	Total S/(000)
Anticipos otorgados a proveedores (b)	4,821	-	4,821	21,281	-	21,281
Depósitos en reclamo (c)	-	-	-	2,520	-	2,520
Reclamaciones a terceros	605	-	605	1,480	-	1,480
Tributos por cobrar	846	-	846	890	-	890
Depósitos en garantía (d)	2,892	12,185	15,077	-	12,287	12,287
	9,164	12,185	21,349	26,171	12,287	38,458
Estimación de deterioro por pérdida esperada (e)	-	(641)	(641)	(1,175)	-	(1,175)
	9,164	11,544	20,708	24,996	12,287	37,283

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

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	1,175	345
Adiciones, nota 22	641	1,175
Castigos	(1,175)	(345)
	641	1,175

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

7. Inventarios

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Proyectos inmobiliarios en desarrollo (b)	207,301	268,717
Inmuebles terminados (c)	221,718	145,787
Suministros	2,261	904
	<u>431,280</u>	<u>415,408</u>
Menos -		
Provisión por deterioro de inmuebles terminados (d)	(1,462)	(2,779)
	<u>429,818</u>	<u>412,629</u>

(b) Proyectos inmobiliarios en desarrollo -

Los proyectos inmobiliarios en desarrollo se ubican en varias ciudades de Perú y se esperan concluir en los próximos 12 meses. Corresponden a proyectos de habilitación urbana, urbanizaciones de viviendas bajo programas gubernamentales como Techo Propio y Mi Vivienda, y edificios de viviendas multifamiliares.

El movimiento de los proyectos inmobiliarios en desarrollo fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial del año	268,717	238,413
Costos de habilitación y construcción	332,716	243,217
Capitalización de intereses, nota 23	1,836	23,020
Transferencia desde propiedades de inversión, nota 10(a)	149,449	229,363
Transferencia a propiedades de inversión, nota 10(a)	(6,739)	(1,850)
Transferencia a inmuebles terminados	(538,678)	(463,446)
	<u>207,301</u>	<u>268,717</u>
Saldo final del año	<u>207,301</u>	<u>268,717</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Lima:		
Zona Sur	54,323	78,243
Zona Centro	675	-
Zona Norte	18,243	42,316
	<u>73,241</u>	<u>120,559</u>
Otras ciudades del Perú:		
Zona Norte	74,922	85,426
Zona Sur	23,625	25,625
Zona Este	35,513	37,107
	<u>134,060</u>	<u>148,158</u>
	<u>207,301</u>	<u>268,717</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el saldo de proyectos inmobiliarios en desarrollo incluye intereses capitalizados por aproximadamente S/7,129,000 y S/20,058,000, respectivamente. Ver nota 28.16 para otras políticas relevantes sobre el rubro.

El movimiento de capitalización de los intereses fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial del año	20,058	35,224
Adiciones, nota 23	1,836	23,020
Transferencias a inmuebles terminados	(14,721)	(38,062)
Otros ajustes	(44)	(124)
	<u>7,129</u>	<u>20,058</u>

(c) Inmuebles terminados -

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Lima	87,437	40,068
Provincias	134,281	105,719
	<u>221,718</u>	<u>145,787</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial del año	2,779	2,295
Adiciones, nota 18	122	1,462
Extorno por ventas	(1,439)	(978)
Saldo final del año	1,462	2,779

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, las provisiones por desvalorización de inventarios por aproximadamente S/122,000 y S/1,462,000 corresponden a saldos de lotes de proyectos antiguos.

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

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

8. Inversiones en subsidiarias

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

	Porcentaje de participación		Valor en libros	
	2022 %	2021 %	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Subsidiarias -				
Los Portales Estacionamientos S.A.C. (c)	99.99	99.99	48,767	48,767
Los Portales Departamentos S.A.C. (antes Los Portales Construye S.A.C.) (d)	99.99	99.99	76,377	76,377
LP USA S.A. (e)	99.99	99.99	6,833	6,833
LP Hoteles S.A.C. (f)	99.99	99.99	23,032	36,104
Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A. - (CEGASA) (g)	100.00	-	115	-
Soluciones Urbanísticas	99.89	-	363	-
			<u>155,487</u>	<u>168,081</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (b) El movimiento de las inversiones en subsidiarias fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial del año	168,081	161,791
Capitalización de pasivos (d)	-	9,735
Aporte en efectivo (d)	-	5,267
Reducción de capital LP USA S.A. (e)	-	(8,081)
Reducción de capital LPH (f)	(13,072)	-
Compra de acciones de CEGASA (g)	115	-
Deterioro de inversión en CEGASA (g)	-	(631)
Compra acciones de Soluciones Urbanísticas (h)	363	-
	<hr/>	<hr/>
Saldo final del año	155,487	168,081

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

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

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

- (d) Los Portales Departamentos S.A.C. (antes Los Portales Construye S.A.C.) -

Se constituyó en Lima el 4 de junio de 2013 y se dedica a toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de negocios inmobiliarios, habilitación urbana, desarrollo de denuncios agrícolas y urbanas, desarrollo y promoción de viviendas y multifamiliares, centros comerciales, compra venta de bienes muebles e inmuebles.

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

- (e) LP USA S.A. -

Se constituyó en Lima el 2 de agosto de 2013 con la finalidad de realizar toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de negocios inmobiliarios, habilitación urbana, desarrollo de denuncios agrícolas y urbanos, desarrollo y promoción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, centros comerciales y empresariales y otras actividades principalmente en los Estados Unidos de Norteamérica.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

(f) LP Hoteles S.A.C. -

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

Con fecha 19 de octubre de 2022, en Junta General de Accionistas se aprobó la reducción del capital social mediante la entrega de 13,071,873 acciones bajo la modalidad de amortización y anulación a la Compañía cuyo valor ascendió a aproximadamente S/13,072,000 y que será compensado con saldos pendientes de pago mantenidos con esta subsidiaria. Después de la reducción propuesta el capital social inicial de aproximadamente S/36,209,000 aportado a Los Portales Hoteles quedó reducido a aproximadamente S/23,032,000.

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

Se constituyó en Lima el 2 de abril de 2013, se dedica a actividades de construcción, operación, administración y explotación de concesiones. Su actividad principal es el desarrollo, construcción, implementación, equipamiento, mantenimiento y explotación de estacionamientos. Con fecha 13 de octubre del 2013, el contrato con la Municipalidad de La Victoria se suspendió debido principalmente a que está pendiente la aprobación por parte de la Municipalidad de Lima Metropolitana de la ejecución del proyecto en las áreas de la concesión (cuadras 15 y 16 de Bauzate y Meza y Divino Niño) y establezca el lugar para reubicar la Guardería y el PRONOEI que actualmente se encuentra en el Parque Divino Niño.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Municipalidad de la Victoria aún no firma la autorización del traslado del 25 por ciento de la inversión de la Compañía a su subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A.C.; consecuentemente, la Compañía tiene pendiente de transferir el valor de la inversión en esta entidad por aproximadamente S/631,000.

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

En Junta Obligatoria Anual de Accionistas de fecha 27 de diciembre del 2022 se aprobó realizar la compra del 75 por ciento de acciones de CEGASA que figuraban en poder de Los Portales Estacionamientos por un importe aproximado de S/115,000 siendo ahora los Portales S.A. dueño del 100.00 por ciento de este negocio.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(h) Soluciones Urbanísticas -

Se constituyó en Lima el 21 de octubre de 2016, se dedica a actividades de transportes Su actividad principal es el de servicio de grúas y otros afines.

En Junta Obligatoria Anual de Accionistas de fecha 27 de diciembre del 2022 se aprobó realizar la compra del 100 por ciento de acciones de esta empresa que figuraban en poder de Los Portales Estacionamientos Operadora S.A. por un importe aproximado de S/363,000 siendo ahora los Portales S.A. dueño del 100.00 por ciento de este negocio.

Ver notas 28.9 y 28.13 para otras políticas relevantes sobre el rubro inversiones en subsidiarias y deterioro de activos no financieros, respectivamente.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

9. Propiedades y equipos, neto

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

	Terrenos S/(000)	Edificaciones y otras construcciones S/(000)	Mobiliario y equipos S/(000)	Obras en curso (e) S/(000)	Derechos de uso (h) S/(000)	Total S/(000)
Costo -						
Saldos al 1 de enero de 2021	2,755	54,960	26,322	161	3,055	87,253
Adiciones (b)	-	-	2,153	1,185	2,119	5,457
Transferencias	-	803	-	(803)	-	-
Baja de activos - costo (c)	-	(1,723)	(223)	-	(827)	(2,773)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	2,755	54,040	28,252	543	4,347	89,937
Adiciones (b)	-	-	6,559	2,754	-	9,313
Transferencias	-	4,160	(2,407)	(1,753)	-	-
Transferencia de inventarios (d)	130	398	-	-	-	528
Baja de activos - costo (c)	-	(6,709)	(4,390)	-	(820)	(11,919)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	2,885	51,889	28,014	1,544	3,527	87,859
Depreciación acumulada -						
Saldos al 1 de enero de 2021	-	29,231	18,941	-	1,508	49,680
Baja de activos - depreciación (c)	-	(1,244)	(181)	-	(827)	(2,252)
Depreciación del año (g)	-	4,846	2,096	-	1,253	8,195
Saldos al 31 de diciembre de 2021	-	32,833	20,856	-	1,934	55,623
Baja de activos - depreciación (c)	-	(6,649)	(4,320)	-	(819)	(11,788)
Depreciación del año (g)	-	3,975	2,522	-	1,226	7,723
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	30,159	19,058	-	2,341	51,558
Valor neto -						
Saldo al 31 de diciembre de 2022	2,885	21,730	8,956	1,544	1,186	36,301
Saldo al 31 de diciembre de 2021	2,755	21,207	7,396	543	2,413	34,314

(b) Las adiciones del periodo 2022 corresponden a: i) obras en casetas de ventas y módulos pilotos por aproximadamente S/2,754,000, ii) adquisiciones de máquinas encofradoras por aproximadamente S/3,211,000, iii) compras de equipos diversos por aproximadamente S/2,866,000 y iv) desembolsos por adquisiciones de mobiliario y vehículos por aproximadamente S/481,000.

Las adiciones del periodo 2021 corresponden a: i) obras en casetas de ventas y módulos pilotos por aproximadamente S/1,063,000, ii) adquisiciones de equipos diversos por aproximadamente S/2,152,000, iii) renegociación de contrato de activos por derecho de uso por casetas de ventas por aproximadamente S/2,119,000 y iv) otras instalaciones por aproximadamente S/123,000.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (c) Las bajas de activos del periodo 2022 en el rubro corresponden principalmente a: i) cierre de casetas de ventas por aproximadamente S/6,709,000; ii) bajas de activos por derecho de uso por aproximadamente S/820,000, iii) obsolescencia de equipos diversos por aproximadamente S/3,710,000, iv) mobiliarios en mal estado y en desuso por S/406,000 y otras bajas por aproximadamente S/225,000.

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

- (d) Con fecha 30 de setiembre del 2022 según toma de inventarios se realizó un traslado de casetas de ventas que figuraban en el inventario a propiedades y equipos por ser estas utilizadas como almacenes y casetas de obras.
- (e) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el saldo de las obras en curso comprende principalmente a los costos de remodelación de casetas de ventas. A la culminación de las obras en curso su saldo se transfiere a la cuenta contable definitiva del activo correspondiente.
- (f) Activos adquiridos bajo la modalidad de arrendamiento financiero -
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo en libros de los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Construcciones y otras edificaciones	-	6
Mobiliario y equipos	4,972	6,495
Depreciación acumulada	(492)	(3,674)
	<u>4,480</u>	<u>2,827</u>

- (g) El gasto de depreciación del ejercicio ha sido registrado en los siguientes rubros del estado separado de resultados integrales:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Costo de ventas, nota 18	818	775
Gastos de ventas, nota 19	3,437	3,977
Gastos de administración, nota 20	3,468	3,443
	<u>7,723</u>	<u>8,195</u>

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(h) Arrendamientos -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Compañía mantiene contratos a largo plazo de arrendamiento con tarifas fijas, vigentes desde marzo de 2009 hasta el 2035, por el alquiler de sus hoteles, playas de estacionamiento, casetas de ventas y otros, ubicadas en la ciudad de Lima y provincias. Dichos contratos establecen tarifas fijadas en soles y dólares estadounidenses y tienen un plazo promedio de 10 años, pero pueden tener opciones de extensión de plazo.

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

Importes reconocidos en el estado separado de situación financiera -

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Activo por derecho en uso:		
Edificios, neto	1,186	2,413
	<u>1,186</u>	<u>2,413</u>
Obligaciones por arrendamientos:		
Corriente	941	1,286
No corriente	372	1,344
	<u>1,313</u>	<u>2,630</u>

Importes reconocidos en el estado separado de resultados integrales -

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Depreciación de activos por derecho de uso:		
Edificios	1,226	1,253
	<u>1,226</u>	<u>1,253</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	2,630	1,635
Adiciones	-	2,131
Pagos de capital	(1,394)	(1,443)
Bajas	(1)	-
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:		
Intereses devengados, nota 23	140	182
Diferencia en cambio	(62)	125
Saldo final	<u>1,313</u>	<u>2,630</u>

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

10. Propiedades de inversión

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

	Reserva territorial (b) S/(000)	Edificio corporativo y Hoteles (c) S/(000)	Total S/(000)
Año 2022			
Saldo inicial del año	216,173	58,680	274,853
Compras	196,712	-	196,712
Transferencia a inventarios (d) y nota 7(b)	(149,449)	-	(149,449)
Transferencia desde inventarios (e) y nota 7(b)	6,739	-	6,739
Costos de habilitación	(1,439)	-	(1,439)
Cambios en el valor razonable	147	(2,302)	(2,155)
Saldo final del año	<u>268,883</u>	<u>56,378</u>	<u>325,261</u>
Año 2021			
Saldo inicial del año	267,056	57,720	324,776
Compras	187,866	-	187,866
Transferencia a inventarios (d) y nota 7(b)	(229,363)	-	(229,363)
Transferencia desde inventarios (e) y nota 7(b)	1,850	-	1,850
Costos de habilitación	(7,152)	-	(7,152)
Cambios en el valor razonable	(4,084)	960	(3,124)
Saldo final del año	<u>216,173</u>	<u>58,680</u>	<u>274,853</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(b) Reserva territorial -

Este rubro corresponde a inmuebles adquiridos por la Compañía como reserva territorial sobre los cuales a la fecha de los estados financieros separados no se tienen definidas fechas de inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2022, estos terrenos constituyen una reserva de aproximadamente 252.08 hectáreas (aproximadamente 221.80 en 2021) y están ubicados en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Chiclayo, Ica, Huancayo, Puno y Lima.

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

(c) Edificio corporativo y Hoteles -

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

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

A partir del 1 diciembre del 2020, se alquilaron los Hoteles Tarma y Piura a la subsidiaria Los Portales Hoteles S.A.C. con tarifas fijas por un periodo de 10 años con posibilidad de renovación automática.

Al 31 de diciembre de 2022, los ingresos y costos generados por servicio de alquiler del Edificio Corporativo y los hoteles ascendieron a aproximadamente S/1,839,000 y S/661,000, respectivamente, (ingresos y costos generados por aproximadamente S/2,521,000 y S/658,000, respectivamente, en 2021), nota 2.2.

(d) Transferencias a inventarios -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(e) Transferencias desde inventarios -

Las transferencias desde inventarios a propiedades de inversión se realizan principalmente por un cambio de uso de propiedad (macrolotes sin planes de desarrollo y venta en el corto plazo, así como lotes en litigio) y se transfieren al valor razonable. Esto debido a la estrategia comercial que tiene la Compañía en relación con futuros negocios.

Al 31 de diciembre del 2022 se transfirieron 8 lotes en litigios cuyo valor razonable asciende a aproximadamente S/260,000 y terrenos por un valor razonable de S/6,479,000 debido a que a la fecha no se ha definido el desarrollo de proyectos en el corto plazo. Al 31 de diciembre de 2021, se transfirió de inventario a propiedades de inversión aproximadamente 37 lotes en litigio cuyo valor razonable asciende a aproximadamente S/1,850,000.

(f) Transferencia entre segmentos -

Con fecha 30 de noviembre de 2020, se transfirieron los Hoteles Tarma y Piura del segmento Hoteles al segmento Rentas por un valor neto en libros de aproximadamente S/46,757,000, lo cual incluye terrenos, edificaciones y mobiliario que se dieron en usufructo a Los Portales Hoteles S.A.C. a partir del 1 de diciembre del 2020, por un plazo de 10 años y serán destinados exclusivamente para la operación y funcionamiento de establecimientos hoteleros y turísticos con rentas fijas. No existe ningún acuerdo de compra sobre la propiedad alquilada.

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

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Hasta 1 año	1,839	2,521
Mayor de 1 año y hasta 3 años	5,517	7,562
Mayor de 3 años y hasta 6 años	6,620	7,700
	<u>13,976</u>	<u>17,783</u>

(g) Valor razonable -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

Ver nota 28.10 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades de inversión y nota 27.1 para los estimados y juicio crítico aplicado en las propiedades de inversión.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

11. Activos intangibles

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

	Concesiones S/(000)	Licencias S/(000)	Derechos de llave S/(000)	Programas de cómputo y otros S/(000)	Total S/(000)
Costo -					
Saldo al 1 de enero de 2021	736	14,114	20	18,283	33,153
Adiciones	-	84	-	1,559	1,643
Saldo al 31 de diciembre de 2021	736	14,198	20	19,842	34,796
Adiciones	-	236	-	1,822	2,058
Bajas	(359)	(6,145)	-	(1,532)	(8,036)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	377	8,289	20	20,132	28,818
Depreciación -					
Saldo al 1 de enero de 2021	729	10,357	20	9,567	20,673
Amortización del año	7	939	-	1,700	2,646
Saldo al 31 de diciembre de 2021	736	11,296	20	11,267	23,319
Bajas	(359)	(6,145)	-	(1,531)	(8,035)
Amortización del año	-	794	-	1,840	2,634
Saldo al 31 de diciembre de 2022	377	5,945	20	11,576	17,918
Valor neto -					
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	2,344	-	8,556	10,900
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	2,902	-	8,575	11,477

(b) Distribución del gasto por amortización -

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Costo de ventas, nota 18	-	7
Gastos de administración, nota 20	2,634	2,639
	2,634	2,646

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

12. Obligaciones financieras

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

	Corriente		No corriente		Total	
	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Préstamos de terceros (b)	1,529	524	2,272	11,965	3,801	12,489
Préstamos bancarios (c)	52,894	45,330	164,633	186,473	217,527	231,803
Bonos y papeles comerciales (d)	36,697	70,693	234,391	226,619	271,088	297,312
Arrendamientos financieros (e)	458	263	3,999	119	4,457	382
	<u>91,578</u>	<u>116,810</u>	<u>405,295</u>	<u>425,176</u>	<u>496,873</u>	<u>541,986</u>

Las obligaciones financieras se presentan netas de los costos de transacción incurridos por estructuración de deuda, relacionados a la emisión de bonos y papeles comerciales; y que ascendieron a aproximadamente S/4,813,000 en 2022 (aproximadamente S/5,698,000 en 2021). Asimismo, se presentan netas del valor razonable de los fondos restringidos por el préstamo del BID. Estos fondos se acantonan para pagar las cuotas del préstamo y se liberan cada 6 meses. A diciembre del 2022, el valor razonable de estos fondos asciende a S/ 6,674,000 (aproximadamente S/8,137,000 al 31 de diciembre de 2021)

(b) Préstamos de terceros -

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

(c) Préstamos bancarios - Locales y multilaterales.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2030 y presentan una tasa de interés promedio anual de 7.12 y 6.93 por ciento, respectivamente. Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos, nota 24.2 y 24.3.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(d) Bonos y papeles comerciales -

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por aproximadamente S/271,088,000 con tasas de interés que oscilan entre 6.44 y 9.00 por ciento anual, con vencimiento entre febrero del 2023 y enero del 2029. Los bonos corporativos y papeles comerciales emitidos en el año 2022 fueron:

Instrumento	Oferta	Programa	Número de emisión	Serie/clase	Moneda	Monto de colocación moneda original	Monto de colocación original S/(000)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5º	C	S/	13,160	13,160	16/02/2022	11/02/2023
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5º	D	S/	10,000	10,000	18/03/2022	13/03/2023
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5º	F	S/	12,300	12,300	24/11/2022	20/11/2023
Bono corporativo	Privado	Sexta	1º	Única	US\$	6,000	22,890	26/04/2022	26/04/2026
Bono corporativo	Privado	Sexta	2º	Única	US\$	6,000	22,284	03/06/2022	03/06/2027
Bono corporativo	Privado	Sexta	3º	Única	S/	9,675	9,675	26/08/2022	26/08/2024

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por aproximadamente S/297,312,000 con tasas de interés que oscilan entre 3.85 y 9.50 por ciento anual, con vencimiento entre febrero del 2022 y enero del 2029. Los bonos corporativos y papeles comerciales emitidos en el año 2021 fueron:

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

Los bonos y papeles comerciales se encuentran garantizados con fideicomisos, nota 24.2.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(e) Arrendamientos financieros -

La Compañía mantiene obligaciones financieras por acuerdos denominados arrendamientos financieros con entidades financieras locales. Dichos arrendamientos financieros generan intereses a tasas que fluctúan entre 0.02 y 2.75 por ciento y están garantizados con los bienes adquiridos.

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Hasta 1 año	458	263
Mayor a 1 año y hasta 5 años	3,999	119
	<u>4,457</u>	<u>382</u>

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

	Valor en libros		Valor razonable	
	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Préstamos de terceros	3,801	12,489	3,589	11,827
Préstamos bancarios	217,527	231,803	160,167	189,693
Bonos y papeles comerciales	271,088	297,312	262,977	327,927
Arrendamientos financieros	4,457	382	4,115	354
	<u>496,873</u>	<u>541,986</u>	<u>430,848</u>	<u>529,801</u>

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
1 año	91,578	116,810
De 1 - 2 años	50,154	48,120
De 2 - 5 años	247,911	183,312
Más de 5 años	107,230	193,744
	<u>496,873</u>	<u>541,986</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	Préstamos bancarios S/(000)	Préstamos a terceros S/(000)	Bonos y papeles comerciales S/(000)	Arrendamientos financieros S/(000)	Total S/(000)
Al 1 de enero de 2022	231,535	12,490	297,579	382	541,986
Adiciones	40,000	22,145	90,998	4,408	157,551
Pagos de capital	(43,178)	(30,186)	(118,082)	(257)	(191,703)
Pagos de intereses	(16,331)	(1,105)	(23,225)	(37)	(40,698)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo					
Intereses devengados, nota 23	16,058	913	23,170	6	40,147
Diferencia en cambio	(1,770)	(456)	(10,224)	(45)	(12,495)
Otras comisiones	(8,787)	-	10,872	-	2,085
Al 31 de diciembre de 2022	217,527	3,801	271,088	4,457	496,873
Al 1 de enero de 2021	248,228	18,919	341,613	522	609,282
Adiciones	-	7,203	87,552	224	94,979
Pagos de capital	(28,785)	(14,114)	(151,838)	(329)	(195,066)
Pagos de intereses	(18,035)	(657)	(28,411)	(30)	(47,133)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo					
Intereses devengados, nota 23	18,297	926	28,227	-	47,450
Diferencia en cambio	2,840	213	29,443	(5)	32,491
Otras comisiones	8,958	-	(9,275)	-	(17)
Al 31 de diciembre de 2021	231,803	12,489	297,312	382	541,986

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

13. Factoring con proveedores

Al 31 de diciembre de 2022, este rubro incluye el saldo de obligaciones adquiridas de factoring de operaciones con proveedores por aproximadamente S/8,951,000 (aproximadamente S/27,019,000 al 31 de diciembre de 2021).

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

14. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, las facturas por pagar se originan principalmente por la adquisición de terrenos, materiales, suministros y por servicios recibidos vinculados con el desarrollo de obras. Los terrenos son adquiridos regularmente a plazos originales de hasta 5 años y tienen vencimiento hasta el año 2027.

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

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

15. Otras cuentas por pagar

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Anticipos de clientes (b)	125,369	106,893
Remuneraciones y participaciones por pagar	19,544	20,311
Tributos y contribuciones sociales	11,421	27,196
Resoluciones de contratos y depósitos en garantía	1,308	3,211
Otros	4,192	3,936
	<u>161,834</u>	<u>161,547</u>
Por vencimiento -		
Corriente	131,204	160,777
No corriente	30,630	770
	<u>161,834</u>	<u>161,547</u>

(b) Los anticipos de clientes comprende los pagos recibidos en la división del negocio inmobiliario por las letras que aceptan en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realizan durante el período de su habilitación (entre 12 y 18 meses) y antes de que la Compañía realice el reconocimiento del ingreso por la venta del bien. Ver juicio crítico aplicado en los anticipos de clientes en la nota 27.2.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial del año	106,893	81,387
Anticipos recibidos en el año	277,363	247,021
Diferencia en cambio	356	(260)
Anticipos reconocidos como ingreso en el año	(259,243)	(221,255)
Saldo final del año	125,369	106,893

16. Impuesto a la renta

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Impuesto a la renta corriente	35,937	45,583
Impuesto a la renta diferido	14,390	(4,811)
Regularizaciones de años anteriores	400	(413)
Saldo final	50,727	40,359

- (b) Impuesto a la renta corriente -

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

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

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

- (i) Precios de Transferencia: Se amplía el ámbito de aplicación de la normativa de Precios de Transferencia a las transacciones realizadas desde, hacia o a través de países o territorios no cooperantes o con sujetos cuyos ingresos o ganancias gocen de un régimen fiscal preferencial.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (ii) Devengo: Se establece una definición legal de devengo para el reconocimiento de ingresos y gastos para fines del Impuesto a la Renta, según la cual las rentas de tercera categoría se entienden devengadas cuando se hayan producido los hechos sustanciales generadores del ingreso y el derecho al mismo no se encuentra sujeto a una condición suspensiva.
- (iii) Deducibilidad de gastos financieros: Se incorporan nuevas reglas para la deducibilidad de intereses, y para la aplicabilidad de límites tanto para préstamos otorgados por partes vinculadas, como a créditos otorgados por partes no vinculadas económicamente, indicando términos para deudas constituidas o renovadas hasta el 13 de setiembre de 2018, desde el 14 de setiembre de 2018 y a partir del 1 de enero de 2019. Para aquellas constituidas o renovadas a partir del 1 de enero de 2021, un nuevo límite para la deducción de intereses netos (gastos por intereses menos intereses gravables) que excedan del 30 por ciento del EBITDA (renta neta luego de compensar pérdidas más intereses netos, depreciación y amortización) del año anterior; pudiendo ser arrastrados a los 4 años inmediatos siguientes.
- (iv) Clausula Anti-elusiva General (Norma XVI): Se ha establecido un procedimiento especial para la aplicación de la Norma XVI, según el cual la SUNAT podrá aplicar lo dispuesto en los párrafos segundo al quinto de la Norma XVI en el marco de una fiscalización definitiva, siempre que se cuente previamente con la opinión favorable de un Comité Revisor integrado por tres (3) funcionarios de SUNAT. Asimismo, se ha establecido la obligación del Directorio de aprobar, ratificar o modificar los actos, situaciones y relaciones económicas a realizarse (o realizadas) en el marco de la "planificación fiscal".
- (v) Por último, se establece un nuevo supuesto de responsabilidad solidaria para los representantes legales del deudor tributario cuando éste sea sujeto de la aplicación de la Norma XVI, siempre que tales representantes hubieren colaborado con el diseño o la aprobación o la ejecución de actos o situaciones o relaciones económicas previstas en la citada norma.

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

- (i) Deducibilidad de gastos financieros: No serán deducibles los intereses netos (gastos por intereses menos intereses gravables) que excedan del EBITDA (renta neta luego de compensar pérdidas más intereses netos, depreciación y amortización) del año anterior; pudiendo ser arrastrados a los 4 años inmediatos siguientes. Este límite no aplicará a empresas cuyos ingresos netos en el ejercicio gravable sean menores o iguales a 2,500 UIT.
- (ii) Devolución del ITAN 2020: La devolución del ITAN se realizará mediante abono en cuenta. Si la Administración no ha respondido a la solicitud de devolución en 30 días hábiles, se considerará aprobada.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (iii) Llevado de libros contables: Las personas naturales, sucesiones indivisas o sociedades conyugales que obtengan rentas o pérdidas de tercera categoría generadas por fondos de inversión patrimonios fideicometidos de sociedades tituladoras y/o fideicomisos bancarios, cuando provengan del desarrollo o ejecución de un negocio o empresa no se encuentran obligadas a llevar libros y registros contables.
- (iv) Régimen especial de depreciación: Desde el ejercicio 2021, los contribuyentes podrán depreciar los bienes de su activo fijo a razón de las siguientes tasas: (i) los edificios y construcciones a una tasa del 20 por ciento anual (con ciertas condiciones); (ii) equipos de procesamiento de datos - excepto máquinas tragamonedas - a una tasa máxima de 50 por ciento; (iii) maquinaria y equipo a una tasa máxima de 20 por ciento; y, (iv) vehículos de transporte terrestre - excepto ferrocarriles - híbridos (con motor de embolo y motor eléctrico) o eléctricos (con motor eléctrico) o de gas natural vehicular - a una tasa máxima de 50 por ciento.
- (v) Información que proporcionar a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT): Las empresas del sistema financiero se encuentran obligadas a informar a la SUNAT mensualmente el saldo y/o montos acumulados, promedios o montos más altos y los rendimientos generados en la cuenta siempre que sean igual(es) o superior(es) a S/10,000.
- (vi) Por otro lado, la Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el cálculo del impuesto a la renta determinado por la Compañía y en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2018 al 2022 están abiertos a fiscalización.
- (c) Impuesto a la renta diferido -
Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta en el estado separado de situación financiera comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Impuestos diferidos pasivos:		
Reversible después de 12 meses	86,924	74,740
Reversible dentro de 12 meses	4,600	1,780
Total impuesto diferido pasivo	<u>91,524</u>	<u>76,520</u>
Impuestos diferidos activos:		
Reversible después de 12 meses	(43,472)	(42,523)
Reversible dentro de 12 meses	(7,221)	(7,336)
Total impuesto diferido activo	<u>(50,693)</u>	<u>(49,859)</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>40,831</u>	<u>26,661</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	Ingresos netos inmobiliarios S/(000)	Cambios de valor razonable S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Pasivo diferido				
Al 1 de enero de 2021	45,357	14,827	4,505	64,689
Cargado (abonado) a resultados	13,620	(2,218)	429	11,831
Al 31 de diciembre de 2021	58,977	12,609	4,934	76,520
Cargado (abonado) a resultados	16,237	(4,053)	2,820	15,004
Al 31 de diciembre de 2022	75,214	8,556	7,754	91,524
		Provisiones S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Activo diferido				
Al 1 de enero de 2021		18,711	14,506	33,217
Cargado a resultados		2,621	14,021	16,642
Al 31 de diciembre de 2021		21,332	28,527	49,859
Cargado a resultados		614	220	834
Al 31 de diciembre de 2022		21,946	28,747	50,693

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Al 1 de enero	26,661	31,472
Cargo (abono) al estado separado de resultados integrales	14,170	(4,811)
Al 31 de diciembre	40,831	26,661

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

	Al 31 de diciembre de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	S/(000)	%	S/(000)	%
Utilidad antes del impuesto a la renta	166,538	100.00	135,075	100.00
Impuesto calculado aplicado tasa teórica	49,129	29.50	39,847	29.50
Efecto del impuesto por:				
Partidas permanentes, neto	1,198	0.72	925	0.68
Regularización de años anteriores	400	0.24	(413)	(0.31)
Total	50,727	30.46	40,359	29.87

17. Patrimonio

(a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el capital social de la Compañía está representado por 253,753,798 acciones comunes de S/1.00 de valor nominal cada una, suscritas y pagadas.

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

(b) Excedente de revaluación -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(c) Reserva legal -

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

Con fecha 30 de marzo de 2021, en Junta Obligatoria de Accionistas se aprobó la transferencia de resultados acumulados a reserva legal por aproximadamente S/1,436,000. Con dicha transferencia la reserva legal alcanzó el 20 por ciento del capital pagado.

(d) Resultados acumulados -

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

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

Con fecha 30 de junio de 2021 en Junta Obligatoria de Accionistas se aprobó el pago de dividendos por un monto de S/24,000,000 los mismos que fueron cancelados el día 23 de julio del 2021.

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

18. Costo de ventas

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Inventario inicial de inmuebles terminados, nota 7(a)	145,787	116,393
Inventario inicial de proyectos en desarrollo, nota 7(a)	268,717	238,413
Consumo de materias primas e insumos	182,319	235,414
Mano de obra directa, nota 21(a)	35,779	24,862
Construcción encargada a terceros, nota 28.21	259,258	209,630
Depreciación, nota 9(g)	818	775
Amortización, nota 11(b)	-	7
Costo financiero, nota 23	1,836	23,020
Otros costos de producción	622	1,381
Provisión por deterioro de inmuebles terminados, nota 7(d)	122	1,462
Inventario final de proyectos en desarrollo, nota 7(a)	(207,301)	(268,717)
Inventario final de inmuebles terminados, nota 7(a)	(221,718)	(145,787)
	<u>466,239</u>	<u>436,853</u>

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

19. Gastos de venta

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Marketing y publicidad	30,243	28,087
Cargas de personal, nota 21(a)	28,869	24,023
Depreciación, nota 9(g)	3,437	3,977
Servicios de transporte	509	414
Otros	1,591	1,699
	<u>64,649</u>	<u>58,200</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

20. Gastos de administración

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cargas de personal, nota 21(a)	42,721	39,568
Honorarios de terceros	7,224	7,747
Servicios públicos y tributos	6,233	5,371
Depreciación, nota 9(g)	3,468	3,443
Amortización, nota 11(b)	2,634	2,639
Gastos bancarios	4,170	2,122
Mantenimiento	3,076	1,857
Alquileres	788	708
Seguros diversos	738	682
Suscripciones diversas	436	481
Transportes	345	269
Otros	1,583	1,496
	<u>73,416</u>	<u>66,383</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

21. Cargas de personal

(a) Las cargas de personal por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	Costo de venta de inmuebles y de servicios prestados		Gastos de venta		Gastos de administración	
	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Sueldos	21,637	14,618	17,999	14,551	12,835	14,707
Gratificaciones (b)	3,444	2,121	3,217	2,780	5,939	4,834
Seguridad y provisión social	2,129	1,311	1,821	1,573	3,906	3,133
Compensación por tiempo de servicios (c)	2,056	1,266	1,712	1,473	3,175	2,459
Vacaciones (d)	1,910	1,177	1,597	1,415	2,623	2,027
Participación de los trabajadores (e)	2,204	2,839	1,729	2,186	2,588	3,135
Otras cargas de personal	2,399	1,530	794	45	11,655	9,273
	<u>35,779</u>	<u>24,862</u>	<u>28,869</u>	<u>24,023</u>	<u>42,721</u>	<u>39,568</u>
Número de trabajadores	<u>125</u>	<u>127</u>	<u>265</u>	<u>268</u>	<u>300</u>	<u>311</u>

(b) Gratificaciones -

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

(c) Compensación por tiempo de servicios -

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

(d) Descanso vacacional -

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

(e) Participación de los trabajadores en las utilidades -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

22. Otros ingresos y gastos

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Penalidades por recesión de contrato, nota 28.21(b)	13,419	15,311
Venta de cartera, nota 4(e)	2,031	2,497
Contribuciones reembolsables, recibos liberados y fee administrativo	978	1,429
Permutas proyectos habilitación urbana	689	961
Ingreso partidas conciliatorias	429	-
Costo amortizado de terrenos	335	-
Extorno de provisiones de servicios	296	-
Ingreso asesorías financieras	191	-
Recupero seguros	137	160
Venta inmueble Municipalidad Metropolitana de Lima	-	1,948
Venta de propiedades y equipo	-	495
Recupero de impuestos	-	299
Otros	817	987
Total ingresos	19,322	24,087
Prorrata de IGV	10,431	8,326
Mermas de inventario	1,150	5,590
Estimación de deterioro de otras cuentas por cobrar, nota 6(f)	641	1,175
Gastos de responsabilidad social - Ludoparques	448	-
Indemnizaciones otorgadas a clientes	379	908
Provisión de litigios	399	808
Donaciones	185	-
Costo de enajenación de activos	88	-
Multas y sanciones administrativa y fiscales	49	765
Fiscalización Sunat 2015	-	1,735
Ajustes de otras cuentas por cobrar - fiscalización 2014	-	1,628
Provisión construcción puente Trujillo	-	982
Otros	198	504
Total gastos	13,968	22,421

Notas a los estados financieros separados (continuación)

23. Gastos financieros

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Intereses de obligaciones financieras, nota 12(f)	40,147	47,450
Otros gastos financieros	3,871	8,720
Intereses de obligaciones por arrendamientos, nota 9(h)	140	182
Menos -		
Intereses capitalizados sobre activos aptos, nota 7 y 18	(1,836)	(23,020)
	<u>42,322</u>	<u>33,332</u>

24. Contingencias, compromisos y garantías

24.1 Contingencias -

- (i) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se mantiene en curso un procedimiento administrativo tributario en atención a una acotación de Impuesto a la Renta efectuada por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria por el ejercicio 2002 por S/3,100,000, el cual a la fecha se encuentra en etapa de apelación ante el Tribunal Fiscal, dicho expediente ingresó a esta instancia en el 2010.

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

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

- (ii) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se mantiene en curso un Proceso Administrativo de Reclamación Tributaria contra la Municipalidad de Carabayllo, impugnando resoluciones de multas por S/33,225,000 que fueron impuestas en el ejercicio 2007 a la empresa Los Portales Negocios Inmobiliarios S.A.C., la misma que fuera absorbida por Los Portales S.A. en el mes de noviembre de 2009, por concepto de no haberse supuestamente efectuado la independización municipal de los lotes que conforman la urbanización habilitada conforme a ley por dicha empresa absorbida. Este proceso administrativo se encuentra en etapa de reclamo ante la instancia administrativa correspondiente.
- (iii) Se mantenía en curso un Procedimiento Administrativo de Reclamación Tributaria por la fiscalización del ejercicio 2014, el mismo que cerró en diciembre del 2020, con el resultado del requerimiento Nro.0122200001520, en el cual se da por concluido el proceso y se reafirma SUNAT en sus acotaciones, con una base imponible de S/16,167,000,

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Con fecha 21 de octubre de 2021 se presentó el expediente de apelación a la Resolución de Intendencia Nro. 0150140016167- SUNAT, con la cual se ha procedido a apelar el resultado del proceso de reclamo de la auditoría del 2014, la misma que ha sido asignada a la Sala Nro.4, se estima que la respuesta por el Tribunal Fiscal, será emitida en el periodo 2023.

- (iv) La Gerencia junto con sus asesores legales, opinan que el Grupo cuenta con fundamentos técnicos y de ley para que los procesos mencionados en los acápite anteriores sean resueltos en forma favorable a la Compañía; en ese sentido no resultarán en pasivos de importancia y, en consecuencia, no es necesario registrar pasivos adicionales al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.
- (v) Por otra parte, la Compañía tiene diversas demandas legales (tributarias, administrativas y civiles) que son llevadas por sus asesores legales externos e internos. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía ha registrado las provisiones necesarias por S/1,424,000, quedando como contingentes posibles un importe de S/7,168,000 (S/1,491,000 al 31 de diciembre de 2021). La Gerencia y sus asesores legales estiman que el resultado individual de las demandas no debería generar un impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

24.2 Compromisos -

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

- (i) Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía ha otorgado a instituciones financieras garantías correspondientes a letras de cambio por un valor de S/53,278,000 y US\$61,542,000 (S/15,798,000 y US\$65,616,000 al 31 de diciembre de 2021) originadas por la venta de unidades de habilitación urbana (lotes) aceptadas por los clientes por el financiamiento del precio de venta de los lotes de terrenos en la fecha de suscripción del contrato de venta de bien futuro; antes de que la Compañía haya completado las obras de habilitación de los terrenos.
- (ii) Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene vigente cartas fianzas por S/144,743,000 y US\$2,532,000 (S/51,188,000 y US\$2,412,000 al 31 de diciembre de 2021). No mantiene pólizas de caución ni "stand by" que garanticen contratos suscritos con terceros.
- (iii) Fideicomiso en Administración de Flujos y Garantía sobre el proyecto Techo Propio Sol de Piura -
Suscrito en 2012 entre Los Portales S.A. en calidad de Fideicomitente, La Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario, BBVA Banco Continental en calidad de Fideicomisario Senior, Fondo MIVIVIENDA S.A. en calidad de Fideicomisario Junior y JVL Ingenieros Consultores en calidad de Supervisor, en virtud del cual se constituye un fideicomiso de administración y garantía, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo del Proyecto Techo Propio Sol de Piura.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

El patrimonio fideicometido se encuentra conformado por los derechos de cobro compuestos por el íntegro de los pagos que efectúen los clientes adquirentes de las unidades inmobiliarias del Proyecto Techo Propio Sol de Piura, incluidos los desembolsos de los créditos hipotecarios que obtengan, el desembolso por el Bono Familiar Habitacional (BFH), así como por los desembolsos que efectúe el BBVA a cuenta de la línea de crédito para financiamiento del Proyecto.

El Contrato de Fideicomiso culminará cuando se verifiquen los siguientes eventos: (i) que se concluya íntegramente con el Proyecto Inmobiliario; (ii) que la independización de todas las unidades inmobiliarias se encuentren debidamente inscritas, y, se hayan inscrito las garantías hipotecarias derivadas de los créditos hipotecarios de los clientes del Proyecto en las partidas registrales que correspondan a favor de las respectivas entidades financieras, de ser el caso; (iii) se hayan atendido todas las obligaciones garantizadas; (iv) que el Fondo MIVIVIENDA S.A. haya recibido todos los documentos que sean necesarios para culminar con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo a las leyes aplicables.

- (iv) Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos - Suscrito entre Los Portales S.A. en calidad de Fideicomitente y Fideicomisario y Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de Fiduciario, en virtud del cual se constituye un Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Tacna.

Los Portales es el ejecutor, desarrollador y promotor inmobiliario de los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en los terrenos adquiridos en la ciudad de Tacna por parte del Patrimonio Fideicometido.

El Patrimonio Fideicometido se encontrará conformado, principalmente, por los terrenos, las cuentas por cobrar y los flujos de las ventas, así como sus respectivos derechos de cobro. No obstante, los flujos por concepto de saldos de precio de venta representados en letras de cambio serán recibidos directamente en la cuenta de Los Portales, en tanto que los pagos originados por ventas al contado, así como las cuotas iniciales de las ventas al crédito serán depositados en la cuenta del Patrimonio Fideicometido.

El plazo de vigencia del Fideicomiso es de: (i) cuarenta y ocho (48) meses, contados a partir de la fecha de la primera emisión de los bonos, (ii) hasta que se obtenga la inscripción de habilitación urbana e independización de los Proyectos Inmobiliarios que se ejecuten y desarrollen en los registros públicos correspondientes, (iii) como consecuencia de alguna de las causales establecidas en este Acto Constitutivo; o (iv) por decisión unilateral del Fideicomitente.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (v) Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía - Suscrito en 2012 y modificado en 2016 y 2018, entre Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A. - CIFI y Corporación Interamericana de Inversiones - CII en calidad de Fideicomisarios, La Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario y Los Portales en calidad de Fideicomitente, mediante el cual se constituyó un patrimonio fideicometido en administración y garantía, en virtud del cual la Compañía transfirió en dominio fiduciario a La Fiduciaria: (i) los derechos de cobro de tarjetas de crédito por pagos efectuados por los clientes de los Hoteles LP de Cusco, Piura y Tarma, así como los fondos o flujos que correspondan ser liberados a favor de la Compañía de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso del Hotel Country Club, así como los derechos de cobro correspondientes a pólizas de seguros, según corresponda; los inmuebles y bienes muebles correspondientes a Los Portales Hoteles S.A.C. ubicados en Tarma y Piura. El íntegro del Patrimonio Fideicometido servirá para respaldar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la Compañía frente a CIFI y CII establecidas en el Contrato a Mediano Plazo suscrito en el 2012, 2013, 2016 y 2018.

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

- (vi) Contrato Marco para la Constitución del Primer Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A. - Suscrito el 14 de setiembre de 2016 con Corporación Financiera de Desarrollo S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US\$40,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos. Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta "Scrow" las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos.
- (vii) Contrato Marco para la Constitución del Segundo Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A. - Suscrito el 13 de febrero de 2017 con Scotiabank Perú S.A.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US\$40,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos. Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta "Scrow" las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos. A diciembre de 2022 este programa de Bonos ya no tiene ninguna emisión vigente.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (viii) Contrato Marco para la Constitución del Cuarto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A. -
Suscrito el 19 de setiembre de 2019 con la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US\$30,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta "Scrow" las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos. A diciembre de 2022 este programa de Bonos ya no tiene ninguna emisión vigente.

- (ix) Contrato Marco para la Constitución del Quinto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A. -
Suscrito el 20 de agosto de 2020 con Acres Sociedad Agente de Bolsa S.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US\$30,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta "Scrow" las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos.

- (x) Contrato Marco para la Constitución del Sexto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales -
Suscrito el 21 de abril de 2022 con Acres Sociedad Agente de Bolsa S.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US\$30,000,000 o su equivalente en soles el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (xi) Contrato de fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos con Corporación Interamericana de Inversiones -
Suscrito en junio del 2020 por la Compañía en calidad de fideicomitente, FIDUPERU S.A. en calidad de Fiduciaria y el Banco Interamericano de Inversiones en calidad de Fideicomisario. En él, se constituye un patrimonio autónomo independiente en el cual se incluyen bienes fideicomitados hasta el pago total y oportuno de las obligaciones garantizadas, para lo cual se transfieren i) un inmueble ubicado en Ugarte y Moscoso No.991 en Magdalena del Mar y ii) cuentas por cobrar, cedidas mediante letras de cambio derivadas de los Contratos de Compraventa, y los correspondientes flujos dinerarios generados por los clientes como consecuencia del pago de dichas Letras, hasta por un total en circulación de US\$48,000,000 o su equivalente en soles.

24.3 Garantías -

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene garantías hipotecarias en entidades financieras garantizando las obligaciones financieras por S/216,026,000 y US\$28,155,000 (S/115,145,000 y US\$64,057,000 al 31 de diciembre de 2021), nota 12.

25. Administración de riesgos financieros

25.1 Factores de riesgo financiero -

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

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

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

(a) Riesgos de mercado -

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

(i) Riesgo de tipo de cambio -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

	2022 US\$(000)	2021 US\$(000)
Activos:		
Efectivo y equivalente de efectivo	11,251	25,233
Cuentas por cobrar comerciales	149,167	160,664
Otras cuentas por cobrar	1,299	3,939
Total	<u>161,717</u>	<u>189,836</u>
Pasivos:		
Obligaciones financieras	(66,645)	(68,705)
Obligaciones por arrendamientos	(1,337)	(445)
Cuentas por pagar comerciales	(52,968)	(61,793)
Anticipos recibidos de clientes	(8,130)	(9,554)
Otras cuentas por pagar	(3,066)	(12,627)
Total	<u>(132,146)</u>	<u>(153,124)</u>
Posición activa, neta	<u>29,571</u>	<u>36,712</u>

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a los tipos de cambio que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2022, el tipo de cambio utilizado por la Compañía para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/3.808 y S/3,820 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/3.975 y S/3.998 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente, al 31 de diciembre de 2021).

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ganancia por diferencia de cambio	23,242	183,934
Pérdida por diferencia de cambio	(33,942)	(196,076)
Pérdida por diferencia de cambio, neta	<u>(10,700)</u>	<u>(12,142)</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Si al 31 de diciembre de 2022 considerando los saldos de los activos y pasivos financieros a esa fecha, el dólar se hubiera devaluado/apreciado 2 por ciento respecto del Sol y las demás variables se hubieran mantenido constantes, la utilidad antes del impuesto habría sido mayor/menor en S/2,275,000 (S/2,825,000 en 2021), originada principalmente por las obligaciones financieras comprometidas en moneda extranjera.

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

(ii) Riesgo de tasa de interés -

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

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

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

(b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito surge del efectivo, del equivalente de efectivo y de los depósitos en bancos en instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de la cartera de clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

Respecto de bancos e instituciones financieras, la Compañía sólo realiza operaciones de depósito de sus fondos en instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean principalmente "A".

Respecto del riesgo de crédito sobre su cartera de clientes, el área de créditos y cobranzas de la Compañía evalúa la calidad crediticia de cada cliente a la fecha de la suscripción de los contratos de venta de inmuebles con financiamiento, tomando en consideración su posición financiera y su récord crediticio; el comportamiento de la cartera es monitoreado detallada y permanentemente para identificar potenciales problemas de morosidad o retrasos.

El ratio de morosidad global durante el año 2022, ha sido de 0.45 por ciento (0.57 por ciento en 2021). El ratio de morosidad se calcula a partir de los créditos vencidos considerando el valor de una, dos y tres letras vencidas más el saldo de letras por vencer, de aquellos créditos con más de tres letras vencidas, dividido entre el valor de la cartera total.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	Al 31 de diciembre de 2022			Al 31 de diciembre de 2021		
	Deteriorado S/(000)	No deteriorado S/(000)	Total S/(000)	Deteriorado S/(000)	No deteriorado S/(000)	Total S/(000)
Vigentes	-	739,982	739,982	-	716,659	716,659
Vencidas:						
De 1 a 30 días	-	3,801	3,801	-	2,532	2,532
	-	743,783	743,783	-	719,191	719,191

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

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

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

(c) Riesgo de liquidez -

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones en el mercado.

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	Menos de 1 año S/(000)	Entre 1 y 2 años S/(000)	Entre 2 y 5 años S/(000)	Más de 5 años S/(000)	Total S/(000)
Al 31 de diciembre 2022:					
Obligaciones financieras (1)	161,885	68,649	301,169	112,522	644,225
Obligaciones por arrendamientos	941	337	35	-	1,313
Factoring con proveedores	8,951	-	-	-	8,951
Cuentas por pagar comerciales	308,731	22,197	48,081	-	379,009
Cuentas por pagar relacionadas	16,589	-	-	-	16,589
Otras cuentas por pagar (2)	36,465	-	-	-	36,465
Total	533,562	91,183	349,285	112,522	1,086,552
Al 31 de diciembre 2021:					
Obligaciones financieras (1)	195,853	68,857	247,896	207,488	720,094
Obligaciones por arrendamientos	1,286	962	382	-	2,630
Factoring con proveedores	27,019	-	-	-	27,019
Cuentas por pagar comerciales	281,415	11,751	91,749	-	384,915
Cuentas por pagar relacionadas	27,462	-	-	-	27,462
Otras cuentas por pagar (2)	53,883	-	-	-	53,883
Total	586,918	81,570	340,027	207,488	1,216,003

(1) Incluye intereses por devengar.

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

25.2 Administración de riesgo de capital -

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

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

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

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

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Total pasivo (a)	1,106,824	1,173,711
Total patrimonio (b)	<u>742,792</u>	<u>658,981</u>
Ratio (a/b)	<u>1.49</u>	<u>1.78</u>

25.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros -

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

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

El valor razonable de las propiedades de inversión, revelado en (Nota 10) ha sido estimado sobre la base de los precios de mercados activos ajustados cuando es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de cada activo específico (Nivel 2).

Notas a los estados financieros separados (continuación)

El valor en libros del efectivo y equivalente de efectivo corresponde a su valor razonable. La Compañía considera que el valor en libros de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar de corto plazo, es similar a sus valores razonables. Las cuentas por cobrar a largo plazo devengan intereses a tasas de mercado y se registran al costo amortizado en el estado separado de situación financiera. El valor razonable de las obligaciones financieras, revelado en nota 12, ha sido estimado descontando los flujos de efectivo contractuales futuros a la tasa de interés vigente en el mercado y que está disponible a la Compañía para instrumentos financieros similares (Nivel 2).

26. Instrumentos financieros por categoría

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Activos según estado separado de situación financiera:		
Activos financieros al costo amortizado:		
Cuentas por cobrar comerciales	743,783	719,191
Cuentas por cobrar relacionadas	3,437	4,745
Otras cuentas por cobrar (1)	15,041	15,111
Efectivo y equivalente de efectivo	122,474	169,358
	<u>884,735</u>	<u>908,405</u>
Pasivos según estado separado de situación financiera:		
Otros pasivos financieros al costo amortizado:		
Obligaciones financieras	492,416	541,603
Obligaciones por arrendamientos	1,314	2,630
Factoring con proveedores	8,951	27,019
Arrendamiento financiero (2)	4,457	382
Cuentas por pagar comerciales	379,010	384,915
Cuentas por pagar relacionadas	16,589	27,462
Otras cuentas por pagar (3)	25,044	26,687
	<u>927,781</u>	<u>1,010,698</u>

- Los adelantos y tributos se excluyen de las otras cuentas por cobrar, porque este análisis sólo se requiere para instrumentos financieros.
- Las categorías en esta revelación son requeridas por la NIIF 9. Los arrendamientos financieros en su mayor parte están fuera del alcance de la NIIF 9; sin embargo, siguen estando dentro del alcance de la norma contable NIIF 7. Por lo tanto, los arrendamientos financieros se muestran por separado.
- Los anticipos de clientes y las obligaciones tributarias se excluyen del saldo de cuentas por pagar, porque este análisis sólo es requerido para los instrumentos financieros.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

27. Estimados y juicios contables significativos

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

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

27.1 Estimados críticos -

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

- i. Valor razonable de propiedades de inversión -
El valor razonable de las inversiones inmobiliarias que no cuentan con precios que surgen de mercados activos se determinan usando distintas técnicas de valuación. La Compañía aplica su juicio para seleccionar entre los distintos métodos y efectúa supuestos que se sustentan principalmente en las condiciones del mercado existentes a la fecha de los estados financieros separados.
- ii. Estimado de garantías de valor residual en arrendamientos
Con la finalidad de optimizar los costos de arrendamiento durante el plazo contractual, en ciertas ocasiones, la Compañía garantiza el valor residual en relación con los arrendamientos de equipos. La Compañía estima y reconoce los montos que espera pagar por garantías de valor residual como parte de las obligaciones por arrendamientos. Por lo general, el valor residual estimado al inicio del arrendamiento es igual o mayor que el importe garantizado, por lo que la Compañía no tiene expectativa de efectuar desembolsos por este concepto.
- iii. Estimado de deterioro de las inversiones en subsidiarias
Las inversiones en subsidiarias se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros podría no recuperarse. Las pérdidas por deterioro se miden como el monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre su valor razonable y su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). El valor en libros de activos no financieros distintos de la plusvalía mercantil que han sido objeto de castigos por deterioro se revisa a cada fecha de reporte para verificar posibles reversione del deterioro.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

27.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

La Compañía clasifica como propiedades de inversión a los terrenos adquiridos con el propósito de formar parte de su reserva territorial para ser utilizados en futuros proyectos inmobiliarios, pero que a la fecha de los estados financieros separados no tienen fecha definida de inicio del desarrollo. Esto debido a diversos factores como, por ejemplo, la apreciación del valor de los terrenos en áreas en proceso de urbanización, la expectativa de apreciación del valor del metro cuadrado de terreno habilitado en el futuro e inclusive la estrategia del plan de desarrollo o sobre situación del mercado inmobiliario, entre otros. Cuando la Gerencia establece su cambio de uso, lo que se evidencia por el inicio de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios.

Anticipos recibidos de clientes por venta de bien futuro -

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

Plazo de los arrendamientos -

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

El plazo del arrendamiento se reevalúa si la Compañía ejerce (o deja de ejercer) alguna opción o si se ve obligado a ejercerla (o a dejar de ejercerla). La evaluación de si una opción es razonablemente segura de ejercer solo se revisa si ocurre un evento o un cambio significativos en las circunstancias, que estén bajo el control del arrendatario. Durante los años 2022 y 2021, la revisión de los plazos de arrendamientos, en lo referido a ejercer o no opciones de extensión y terminación anticipada, no llevó a reconocer un aumento en los pasivos por arrendamiento y en los activos por derecho de uso debido a que los vencimientos son hasta el 2029, nota 9.

28. Resumen de principales políticas contables

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

28.1 Bases de preparación -

(i) Cumplimiento con NIIF -

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) e interpretaciones a las NIIF emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF. Los estados financieros separados están en conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por las siglas de la denominación original de este ente en inglés).

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(ii) Bases de medición -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Estas modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

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

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

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

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

Estas modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

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

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

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

Estas modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

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

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

Estas modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

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

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

Estas modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

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

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

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

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

- Que se entiende por derecho a aplazar la liquidación
- Que debe existir un derecho a diferir al final del período sobre el que se informa.
- Que la clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento.
- Que solo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

- **Modificaciones a la NIC 8: "Definición de estimaciones contables" -**

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

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

- **Información a revelar sobre políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF N° 2 -**

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

28.3 Traducción de moneda extranjera -

- (a) Moneda funcional y moneda de presentación -

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

Transacciones y saldos -

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

28.4 Activos financieros -

- (a) Clasificación -

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

(b) Reconocimiento y baja -

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

(c) Medición -

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

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

Instrumentos de deuda -

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

- Costo amortizado: Aplicable para activos cuyo modelo de negocio es cobrar los flujos de caja contractuales, siempre que estos flujos de caja solo representen pagos de capital e intereses. Los intereses que generan estos activos financieros se reconocen como ingreso financiero usando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de este tipo de activo financiero, se reconoce en resultados y se presenta en la partida de "otros ingresos (gastos)". Las pérdidas por deterioro se presentan en una partida separada del estado de resultados.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

Instrumentos de patrimonio -

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(d) Deterioro -

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

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

28.5 Compensación de instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es reportado en el estado separado de situación financiera cuando existe derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente a eventos futuros y debe ser exigible en el curso ordinario del negocio y en algún evento de incumplimiento o insolvencia de la Compañía o de la contraparte.

28.6 Efectivo y equivalente de efectivo -

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

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

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

28.7 Cuentas por cobrar comerciales -

Las cuentas por cobrar comerciales se originan principalmente por la venta de terrenos y/o inmuebles, o servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del negocio. Si la cobranza esperada es menor a 12 meses contados desde la fecha de los estados financieros se clasifica como activo corriente, de lo contrario, se presenta como activo no corriente en el estado de situación financiera.

Las cuentas por cobrar se reconocen siguiendo los lineamientos de la Nota 28.4.

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

28.8 Inventarios -

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

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

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

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

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

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

28.9 Inversiones en subsidiarias -

Las subsidiarias son las entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las que la Compañía posee control. La Compañía controla una entidad cuando está expuesta o tiene derechos a retornos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos retornos a través de su poder sobre la entidad.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

28.10 Propiedades de inversión -

Los inmuebles que se mantienen para generar rendimientos de largo plazo de su alquiler o para la apreciación de su valor y que no son ocupados por la Compañía se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen inmuebles que están en proceso de construcción o de desarrollo para su posterior uso como propiedades de inversión; así como terrenos para futuras habilitaciones urbanas.

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

Si las propiedades de inversión se ocupan por cualquier entidad de la Compañía, se reclasifican a la cuenta de propiedades y equipos. Su valor razonable a la fecha de la reclasificación es considerado en el costo del activo para propósitos contables subsecuentes.

Si un inmueble ocupado por cualquier entidad de la Compañía se convierte en propiedad de inversión porque la Gerencia decide cambiar su uso, cualquier diferencia resultante entre su valor en libros y su valor razonable a la fecha de la transferencia se trata de la misma forma que una revaluación de acuerdo con lo requerido por la NIC 16, "Propiedades y equipo".

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

Cuando terrenos clasificados como propiedades de inversión son objeto de cambio en su uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios. Su costo asumido para su tratamiento contable subsecuente es su valor razonable a la fecha del cambio en su uso. Ver juicio crítico aplicado a los terrenos clasificados como propiedad de inversión en la nota 27.2.

28.11 Propiedades y equipos -

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

28.12 Activos intangibles -

(a) Concesiones -

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

(b) Programas de computación generados internamente -

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

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

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

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

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

28.13 Deterioro de activos no financieros -

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

28.14 Cuentas por pagar comerciales -

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

28.15 Obligaciones financieras -

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

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

28.16 Costos de financiamiento -

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

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

28.17 Arrendamientos -

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

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

- El contrato implica el uso de un activo identificado, el mismo que puede especificarse de forma explícita o implícita, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente la totalidad de la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene un derecho sustantivo de sustituir el activo a lo largo de todo el período de uso, entonces el activo no está identificado;
- La Compañía tiene el derecho de obtener sustancialmente la totalidad de los beneficios económicos de uso del activo durante todo el período de uso; y

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- La Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo identificado a lo largo de todo el periodo en uso. La Compañía tiene este derecho cuando se dispone de los derechos de toma de decisiones que son más relevantes para cambiar el cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos raros, en los que todas las decisiones acerca del cómo y para qué propósito se utiliza el activo están predeterminados, la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo si:
 - La Compañía tiene el derecho de operar el activo; o
 - La Compañía ha diseñado el activo de una manera que predetermina la forma y con qué propósito se va a utilizar.

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Pagos de arrendamiento variables

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

tales como la reducción de la base de costos fijos para los establecimientos recién inaugurados. Los pagos de arrendamiento variables que se calculan en función de las ventas se reconocen en resultados en el período en que se da la condición que genera esos pagos.

Opciones de extensión y terminación

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

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

(b) Arrendamientos en los que la Compañía es arrendador -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

28.18 Impuestos -

(a) Impuesto a las ganancias -

Porción corriente del Impuesto a las ganancias

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

Porción diferida del Impuesto a las ganancias

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

Los pasivos diferidos son reconocidos para todas las diferencias temporales.

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

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

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

(b) Impuesto sobre las ventas -

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

28.19 Provisiones -

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

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

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

28.20 Capital emitido -

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

28.21 Reconocimiento de ingresos -

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

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

Los ingresos de la Compañía se derivan de la: (i) venta de lotes urbanos y macrolotes, (ii) venta de lotes industriales, (iii) alquiler de propiedades y (iii) prestación de servicios de la línea de negocio de rentas. En adición, los intereses devengados por el financiamiento proporcionado a clientes se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, de forma que reflejan el rendimiento efectivo del activo sobre la base del método de la tasa de interés efectiva.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(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) Intereses -

Los ingresos por intereses se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, de forma que reflejan el rendimiento efectivo del activo sobre la base del método de la tasa de interés efectiva.

28.22 Reconocimiento de costos y gastos -

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

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

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

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

Los otros costos y gastos se reconocen conforme se devengan.

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

28.23 Beneficios a los empleados -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

28.24 Distribución de dividendos -

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

28.25 Pasivos y activos contingentes -

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

28.26 Información por unidades de negocio -

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

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

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

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

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