



**ESTADOS FINANCIEROS
RESUMIDOS DE AFILIADAS 2019**



Manquehue Desarrollos Ltda. y Filiales

Estados financieros consolidados resumidos

31 de diciembre de 2019 y 2018

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas y Directores
de Inmobiliaria Manquehue S.A.

Como auditores externos de Inmobiliaria Manquehue S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, sobre los que informamos con fecha 23 de marzo de 2020. Los estados financieros consolidados en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) de la afiliada Manquehue Desarrollos Ltda. y filiales y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

La preparación de tales estados financieros consolidados en forma resumida que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas, es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Manquehue S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros consolidados en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Manquehue Desarrollos Ltda. y filiales adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Manquehue S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Manquehue S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.



Marzo 23, 2020
Santiago, Chile



Daniel Fernández P.
RUT: 10.048.063-8

ÍNDICE

I.	ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS RESUMIDOS	2
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO	2
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	4
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	5
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO	6
II.	NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS RESUMIDOS	7
1.	INFORMACIÓN GENERAL	7
1.1.	Constitución y operación de la Sociedad	7
1.2.	Descripción del negocio	7
2.	CRITERIOS CONTABLES APLICADOS	8
2.1.	Bases de preparación y presentación de los estados financieros consolidados resumidos.....	8
2.2.	Nuevos pronunciamientos contables	8
2.3.	Bases de consolidación	11
2.4.	Entidades subsidiarias.....	14
2.5.	Moneda funcional	15
2.6.	Efectivo y equivalentes al efectivo	15
2.7.	Instrumentos financieros	15
2.8.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	26
2.9.	Inventarios	26
2.10.	Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)	27
2.11.	Propiedades, planta y equipo	27
2.12.	Propiedades de inversión	28
2.13.	Costos financieros	28
2.14.	Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros	28
2.15.	Préstamos que devengan intereses	29
2.16.	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	29
2.17.	Provisiones	29
2.18.	Beneficios a los empleados	29
2.19.	Arrendamientos	30
2.20.	Capital social	30
2.21.	Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.....	30
2.22.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	31
2.23.	Reconocimiento de ingresos.	31
2.24.	Reparto de utilidades.....	32

2.25.	Compensación de saldos y transacciones	32
2.26.	Medio ambiente	33
2.27.	Moneda extranjera.....	33
3.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	33
3.1.	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas:.....	34
3.2.	Cuentas por pagar a entidades relacionadas:.....	34
3.3.	Transacciones significativas con partes relacionadas:	35

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

I. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS RESUMIDOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	Nota	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo		3.055.563	5.224.962
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto		17.419.745	16.559.053
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	3.1	14.454.706	11.898.894
Inventarios		87.321.191	72.519.508
Activos por impuestos		8.287.912	6.322.538
Total activos corrientes		130.539.117	112.524.955
Activos no corrientes			
Otros activos financieros		25.443	24.774
Cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar		328.033	215.906
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	3.1	4.022.604	3.955.810
Inventarios no corrientes		34.832.161	29.547.659
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		4.213.003	4.969.398
Activos intangibles distintos de la plusvalía		3.747	-
Plusvalía		-	419.078
Propiedades, planta y equipo		589.658	627.908
Propiedades de inversión		953.305	953.305
Activos por impuestos diferidos		16.165.681	13.823.846
Total activos no corrientes		61.133.635	54.537.684
Total activos		191.672.752	167.062.639

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados resumidos

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES**ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	Nota	31-12-2019	31-12-2018
		M\$	M\$
Patrimonio y pasivos			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros		59.673.659	48.222.252
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar		8.984.959	7.216.620
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.2	6.249.294	6.037.916
Otras provisiones		3.349.534	4.373.080
Pasivos por Impuestos		2.051.166	22.448
Provisiones por beneficios a los empleados		21.665	31.179
Otros pasivos no financieros, corrientes		5.600	5.600
Total pasivos corrientes		80.335.877	65.909.095
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros		9.095.106	6.417.626
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.2	6.400.877	6.232.625
Otras provisiones		1.358.738	837.220
Pasivo por impuestos diferidos		13.315.102	11.823.011
Total pasivos no corrientes		30.169.823	25.310.482
Total pasivos		110.505.700	91.219.577
Patrimonio			
Capital emitido		37.496.277	37.496.277
Ganancias acumuladas		43.876.684	38.301.699
Otras reservas		(8.040.502)	(8.040.502)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		73.332.459	67.757.474
Participaciones no controladoras		7.834.593	8.085.588
Patrimonio total		81.167.052	75.843.062
Total de patrimonio y pasivos		191.672.752	167.062.639

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados resumidos

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de utilidad o pérdida y otros resultados integrales por función

	01-01-2019 al 31-12-2019 M\$	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$
Ganancia		
Ingresos de actividades ordinarias	37.746.814	31.137.373
Costo de ventas	(24.028.107)	(23.338.158)
Ganancia bruta	13.718.707	7.799.215
Gasto de administración	(6.513.767)	(7.762.678)
Otros ingresos	332.912	205.220
Otros gastos	(1.401.869)	(7.986)
Ingresos financieros	103.660	96.485
Costos financieros	(351.665)	(539.543)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	700.111	(275.209)
Resultados por unidades de reajuste	219.705	(78.960)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	6.807.794	(563.456)
(Gasto) ingreso por impuestos a las ganancias	(1.165.315)	551.134
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	5.642.479	(12.322)
Ganancia (pérdida)	5.642.479	(12.322)
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	5.574.985	(108.243)
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras	67.494	95.921
Ganancia (pérdida)	5.642.479	(12.322)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados resumidos

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de cambio en el patrimonio	Capital Emitido	Otras reservas	Ganancias Acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial período al 01-01-2019	37.496.277	(8.040.502)	38.301.699	67.757.474	8.085.588	75.843.062
Cambios en patrimonio:						
Ganancia			5.574.985	5.574.985	67.494	5.642.479
Resultado integral			5.574.985	5.574.985	67.494	5.642.479
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-			(318.489)	(318.489)
Total de cambios en patrimonio	-	-	5.574.985	5.574.985	(250.995)	5.323.990
Saldo final al 31-12-2019	37.496.277	(8.040.502)	43.876.684	73.332.459	7.834.593	81.167.052

Estado de cambio en el patrimonio	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no Controladoras	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial período al 01-01-2018	37.496.277	(8.040.502)	38.409.942	67.865.717	9.404.883	77.270.600
Cambios en patrimonio:						
Pérdida			(108.243)	(108.243)	95.921	(12.322)
Resultado integral			(108.243)	(108.243)	95.921	(12.322)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-		(1.415.216)	(1.415.216)
Total de cambios en patrimonio	-	-	(108.243)	(108.243)	(1.319.295)	(1.427.538)
Saldo final al 31-12-2018	37.496.277	(8.040.502)	38.301.699	67.757.474	8.085.588	75.843.062

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de Flujo de Efectivo Directo	01-01-2019 31-12-2019 M\$	01-01-2018 31-12-2018 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	45.958.229	33.250.443
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(55.177.922)	(39.159.405)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(455.346)	(443.088)
Dividendos pagados	(99.729)	(409.581)
Intereses recibidos	92.541	65.806
Impuestos a las ganancias pagados	645.255	72.604
Flujos de efectivo netos utilizados en de actividades de operación	<u>(9.036.972)</u>	<u>(6.623.221)</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(188.031)	-
Préstamos a entidades relacionadas	(1.365.352)	(1.722.072)
Cobro a entidades relacionadas	2.173.416	175.000
Compras de propiedades, planta y equipo	(305.363)	(297.060)
Dividendos recibidos	1.558.537	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	<u>1.873.207</u>	<u>(1.844.132)</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones (Aporte de K)	182.228	80.992
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	36.567.800	29.118.638
Préstamos de entidades relacionadas	6.754.466	7.994.721
Pagos de préstamos	(25.526.752)	(14.834.760)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(1.076.913)	(3.705.744)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(8.946.129)	(7.766.775)
Pagos por otras participaciones en el patrimonio (Disminución de K)	(372.039)	(690.010)
Dividendos pagados	(994)	-
Intereses pagados	(2.587.301)	(1.779.180)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	<u>4.994.366</u>	<u>8.417.882</u>
Disminución neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	<u>(2.169.399)</u>	<u>(49.471)</u>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo	<u>(2.169.399)</u>	<u>(49.471)</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	<u>5.224.962</u>	<u>5.274.433</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	<u>3.055.563</u>	<u>5.224.962</u>

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

II. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS RESUMIDOS

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución y operación de la Sociedad

Manquehue Desarrollos Limitada es una sociedad constituida según escritura pública con fecha 31 de octubre de 2006. Domiciliada en Avenida Santa María N° 6350, Oficina 401, comuna de Vitacura, Santiago de Chile.

El objeto de la Sociedad es; a) La adquisición, enajenación, explotación, arrendamiento, y administración de toda clase de bienes raíces o bienes muebles, sea en forma directa o a través de otras sociedades, b) El loteo y urbanización, por cuenta propia o ajena, y bajo cualquier modalidad, de bienes raíces rurales urbanos, c) Inversión de toda clase de bienes muebles incorporales tales como acciones, bonos, debentures, cuotas y derechos en todo tipo de sociedades y en toda clase de títulos o valores mobiliarios, y la percepción de sus frutos.

1.2. Descripción del negocio

Agrupadas en esta sociedad se encuentran las participaciones que posee Manquehue en todos los proyectos que desarrolla a través de las distintas filiales creadas para tal efecto y de las cuales Manquehue posee entre un 50% y un 100% de participación. Dentro de los socios en cada proyecto se encuentran otros gestores inmobiliarios, constructoras y fondos de inversión.

El área de negocios de esta Sociedad se centra en el mercado inmobiliario de primera vivienda de casas y departamentos en la Región Metropolitana, y en el mercado de primera vivienda de casas en regiones, particularmente en la zona de Machalí en la VI región.

Cada filial desarrolla un proyecto inmobiliario a la vez, contratando los servicios de gestión inmobiliaria, administración y comercial a Manquehue Servicios Ltda., y los de construcción y posventa a Constructora Manquehue Ltda. Excepcionalmente existen proyectos en que la construcción es desarrollada por los socios del área inmobiliaria del proyecto, ya sea a través de filiales en las que participa Manquehue, como es el caso de "Ciudad del Sol" en el que construye directamente el socio respectivo. Adicionalmente durante el año 2018 se comienza con la construcción departamentos habitacionales denominado proyecto "Teniente Montt", ubicado en la comuna de Ñuñoa, el cual será desarrollado por Constructora Ingevec.

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

2. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

2.1. Bases de preparación y presentación de los estados financieros consolidados resumidos

Los estados financieros consolidados en forma resumida, han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) con fecha 3 de Mayo de 2013, de la afiliada Manquehue Desarrollos Limitada y filiales, y corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Manquehue S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Estos estados financieros consolidados resumidos han sido preparados considerando las Normas Internacionales de Información Financieras emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") en cuanto a los principios contables y de presentación, pero este formato resumido no considera las revelaciones requeridas por tales normas, de acuerdo a la normativa señalada en el párrafo anterior.

Los presentes estados financieros consolidados en forma resumida incluyen los siguientes estados:

- Estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados consolidados de resultados integrales por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados consolidados de flujos de efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

2.2. Nuevos pronunciamientos contables

a) Las siguientes Normas, Enmiendas e Interpretaciones a NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros consolidados resumidos:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

Aplicación de NIIF 16 Arrendamientos

La Sociedad ha aplicado NIIF 16 por primera vez a contar del 1 de enero de 2019.

La norma NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la anterior norma NIC 17, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

Las entidades pueden aplicar NIIF 16 usando ya sea un enfoque de total aplicación retrospectiva o un enfoque modificado de aplicación retrospectiva. Si la Sociedad aplica el enfoque modificado de aplicación retrospectiva, no está obligada a re-expresar información financiera comparativa y el efecto acumulado de la aplicación inicial de NIIF 16 debe ser presentado como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas.

La Sociedad ha adoptado el segundo método, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de esta norma como un ajuste al saldo de apertura de resultados retenidos al 1 de enero de 2019. Por consiguiente, la información comparativa presentada no ha sido re-expresada.

Impacto en la contabilización del arrendamiento

Arrendamientos Operativos

NIIF 16 cambia como la Sociedad contabiliza arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo NIC 17, los cuales estaban fuera de balance.

La administración de la Sociedad revisó y evaluó los contratos de arrendamiento en que es arrendataria, y concluyó que no existe un impacto significativo identificado que pueda afectar los estados financieros.

Los incentivos por arrendamiento (por ej., períodos libres de renta) serán reconocidos como parte de la medición de los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento mientras que bajo NIC 17 éstos resultaban en el reconocimiento de un pasivo por incentivo de arrendamiento, amortizado como una reducción del gasto por arrendamiento sobre una base lineal.

Para aquellos contratos de arrendamiento de corto plazo (plazo del arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (tales como computadores personales y muebles de oficina), la Sociedad optó por reconocer un gasto por arrendamiento sobre una base lineal como es permitido por NIIF 16. El gasto es presentado dentro de Gastos de Administración en el estado de resultados.

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

Impacto en la contabilización de los arrendadores

NIIF 16 no cambia sustancialmente cómo un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos ya sea como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, NIIF 16 ha modificado y expandido las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo el arrendador administra los riesgos que se originan de su interés residual en los activos arrendados.

Impacto en la presentación de los estados consolidados de flujos de efectivo

La aplicación de NIIF 16 ha tenido un impacto en los estados consolidados de flujo de efectivo de la Sociedad.

Bajo NIIF 16, los arrendatarios deben presentar:

- Pagos de arrendamientos de corto plazo, pagos por arrendamientos de activos de bajo valor y pagos de arrendamientos variables no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento, como parte de las actividades operacionales (la Sociedad ha incluido estos pagos como parte de los pagos a proveedores);
- Pagos de efectivo por la porción del principal del pasivo por arrendamiento más la porción del interés, como actividades de financiamiento.

La adopción de NIIF 16 no ha tenido un impacto sobre los flujos de efectivos netos totales.

La Sociedad tiene reconocidos sus arrendamientos financieros y no tiene arrendamientos operacionales que revelar.

b) Normas y Enmiendas que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Materialidad (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma de tasa de interés de referencia (modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

La Administración de la Sociedad se encuentra evaluando los efectos iniciales de la aplicación de estas nuevas normativas y modificaciones. Se estima que la futura adopción no tendrá un impacto significativo en Los estados financieros consolidados resumidos.

2.3. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados resumidos incorporan los estados financieros de la Sociedad y entidades controladas por la Sociedad (sus subsidiarias). El control se logra cuando la Sociedad tiene:

- (a) poder sobre la inversión (derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada.);
- (b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada; y
- (c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en sus rendimientos.

La Sociedad reevaluará si tiene o no control en una participada si los hechos y circunstancias indican que ha habido cambios en uno o más de los tres elementos de control mencionados anteriormente.

Cuando la Sociedad tiene menos que la mayoría de los derechos a voto de una sociedad participada, tiene el poder sobre la sociedad participada cuando estos derechos a voto son suficientes para darle en la práctica la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada unilateralmente. La Sociedad considera todos los hechos y circunstancias para evaluar si los derechos a voto en una participada son suficientes para darle el poder, incluyendo:

- (a) el número de los derechos de voto que mantiene el inversor en relación con el número y dispersión de los que mantienen otros tenedores de voto;
- (b) los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes;
- (c) derechos que surgen de otros acuerdos contractuales; y
- (d) cualesquiera hechos y circunstancias adicionales que indiquen que el inversor tiene, o no tiene, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que esas decisiones necesiten tomarse, incluyendo los patrones de conducta de voto en reuniones de accionistas anteriores.

La consolidación de una subsidiaria comenzará desde la fecha en que el inversor obtenga el control de la participada y cesará cuando pierda el control sobre ésta. Específicamente, los ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el año se incluyen en los estados financieros consolidados de resultados integrales desde la fecha en que la Sociedad obtiene el control hasta la fecha en que la Sociedad deja de controlar la subsidiaria.

La ganancia o pérdida de cada componente de otros resultados integrales son atribuidas a los propietarios de la Sociedad y a la participación no controladora, según corresponda. El total de resultados integrales es atribuido a los propietarios de la Sociedad y a las participaciones no controladoras aun cuando el resultado de la participación no controladora tenga un déficit de saldo.

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

Si una subsidiaria utiliza políticas contables diferentes de las adoptadas en los estados financieros consolidados resumidos, para transacciones y otros sucesos similares en circunstancias parecidas, se realizarán los ajustes adecuados en los estados financieros de las subsidiarias al elaborar los estados financieros consolidados resumidos para asegurar la conformidad con las políticas contables de Manquehue Desarrollos Ltda.

Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre las entidades del holding, son eliminados en la consolidación.

Participaciones no controladoras - Una controladora presentará las participaciones no controladoras en el estado de situación financiera consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora.

Cambios en las participaciones de la Sociedad en filiales existentes

Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son transacciones de patrimonio. Cualquier diferencia entre el importe por el que se ajustan los intereses minoritarios y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el patrimonio neto y se atribuye a los propietarios de la controladora. No se realiza ningún ajuste en el importe en libros de la plusvalía, ni se reconocen ganancias o pérdidas en la cuenta de resultados. Cuando se pierde control de una filial, se reconoce una ganancia o pérdida en resultados y se calcula como la diferencia entre (i) el agregado del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida; y (ii) el importe en libros previo de los activos (incluyendo la plusvalía), y pasivos de la filial y cualquier participación no controladora.

Cuando los activos de la filial son medidos a montos revaluados o a valor razonable y la correspondiente ganancia o pérdida acumulada ha sido reconocida en otros resultados integrales y acumulada en patrimonio, los importes previamente reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en patrimonio se contabilizan como si la Sociedad hubiese vendido directamente los activos relevantes (es decir, reclasificado a resultados o transferido directamente a resultados retenidos como se especifica por las NIIF aplicables). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la antigua filial a la fecha en que se pierde control se considerará como el valor razonable en el momento de reconocimiento inicial para su medición posterior bajo NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, cuando proceda, como el costo en el momento de reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o un negocio conjunto.

Asociadas y Negocios Conjuntos - Una asociada es una entidad sobre la cual la Sociedad ejerce influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en las decisiones de políticas financieras y operativas, pero no control o control conjunto sobre esas políticas. Los resultados, activos y pasivos de las asociadas son incorporados en estos Estados Financieros utilizando el método de la participación, excepto cuando la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso es contabilizada en conformidad con IFRS 5 Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Bajo el método de la participación, las inversiones en asociadas son registradas inicialmente al costo, y son ajustadas posteriormente en función de los cambios que experimenta, tras la adquisición, la porción de los activos netos de la asociada que corresponde a la Sociedad, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales.

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

Cuando la participación de Manquehue desarrollos Ltda. en las pérdidas de una asociada o negocio conjunto excede su participación en éstos, la entidad dejará de reconocer su participación en las pérdidas adicionales. La participación en una asociada o negocio conjunto será el importe en libros de la inversión en la asociada o negocio conjunto determinado según el método de la participación, junto con cualquier participación a largo plazo que, en esencia, forme parte de la inversión neta de la entidad en la asociada o negocio conjunto.

Un Negocio conjunto es un acuerdo por medio del cual las partes tienen un acuerdo de control conjunto que les da derecho sobre los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto se produce únicamente cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que están compartiendo el control.

Una inversión se contabilizará utilizando el método de la participación, desde la fecha en que pasa a ser una asociada o negocio conjunto. En el momento de la adquisición de la inversión cualquier diferencia entre el costo de la inversión y la parte de la entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la participada, se contabilizará como plusvalía, y se incluirá en el importe en libros de la inversión. Cualquier exceso de la participación de la entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la participada sobre el costo de la inversión, después de efectuar una reevaluación, será reconocida inmediatamente en los resultados integrales.

La Sociedad discontinúa el uso del método del patrimonio, en la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión está clasificada como mantenida para la venta.

La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se suspendió, y el valor razonable de cualquier participación mantenida se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida en la disposición de la asociada o negocio conjunto. Además, si la sociedad registró un resultado previamente en otros resultados integrales relacionado a esa asociada o negocio conjunto, dicho importe se debería registrar de la misma forma que si esa asociada o negocio conjunto hubieran vendido directamente los activos o pasivos relacionados.

La Sociedad continúa usando el método de la participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada. No hay una remediación del valor razonable sobre dichos cambios en la participación.

Cuando la sociedad reduce su participación en una asociada o un negocio conjunto, y continúa usando el método de la participación, los efectos que habían sido previamente reconocidos en otros resultados integrales deberán ser reclasificados a ganancia o pérdida de acuerdo a la proporción de la disminución de participación en dicha asociada. Cuando una sociedad del grupo realiza transacciones con una entidad asociada o un negocio conjunto, las ganancias y pérdidas resultantes de las transacciones con la asociada o con el negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados resumidos de la Sociedad solo en la medida de la participación de la asociada o negocio conjunto.

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

2.4. Entidades subsidiarias

El siguiente es el detalle de las empresas incluidas en la consolidación:

RUT	Nombre Sociedad	Porcentaje de Participación	
		31-12-2019	31-12-2018
76.216.575-9	Inmobiliaria Los Maderos SpA	100,00	100,00
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	70,00	70,00
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA (4)	100,00	70,00
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	70,00	70,00
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	70,00	70,00
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	70,00	70,00
76.414.366-3	Inmobiliaria Alto Hacienda SpA	70,00	70,00
76.165.666-k	Inmobiliaria La Fuente SpA	100,00	100,00
76.165.733-k	Inmobiliaria Los Candiles SpA	100,00	100,00
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA (1)	100,00	100,00
76.047.861-K	Inmobiliaria Haras De Machalí Ltda.	99,90	99,90
76.005.121-7	Inmobiliaria Cumbres Del Cóndor S.A	99,90	99,90
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda. (2)	99,90	99,90
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos De Colina Ltda.	99,90	99,90
76.175.560-9	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	99,90	99,90
87.970.900-8	Inmobiliaria Santa María De Manquehue S.A.	99,90	99,90
76.335.860-7	Inmobiliaria Santa María Del Mar Ltda.	99,90	99,90
76.616.531-1	Inmobiliaria Cumbres del Peñón SpA	100,00	100,00
76.410.647-4	El Peñón Manquehue SpA	100,00	100,00
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA (3)	100,00	100,00
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 Spa (5)	100,00	-
76.994.039-1	Inmobiliaria Los Leones 1500 Spa (6)	100,00	-

(1) En Junta Extraordinaria de Accionistas de Hacienda Chicureo Casas S.A., celebrada con fecha 13 de marzo de 2018, se acordó por unanimidad de sus accionistas, la transformación de la sociedad en una sociedad por acciones, reemplazando la razón social por Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA, manteniendo el rut original.

(2) Por escritura pública de fecha 7 de septiembre de 2017, se modificó la razón social de Inmobiliaria Santa Adela Ltda. a Inmobiliaria Alto La Cruz Ltda.

(3) Con fecha 13 de marzo de 2018, Manquehue Desarrollos Ltda. constituyó la sociedad denominada Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA.

(4) Por escritura pública de fecha 04-10-2019, Manquehue Desarrollos Ltda., compra el 100% de acciones de la sociedad Inmobiliaria Montepiedra SPA.

(5) Por escritura pública, con fecha 19-02-2019, se constituye sociedad Inmobiliaria Los Alerces 2222 Spa, con un 100% de participación Manquehue desarrollo Ltda.

(6) Por escritura pública, con fecha 19-02-2019, se constituye la sociedad Inmobiliaria Los Leones 1500 Spa, con un 100% de participación Manquehue desarrollo Ltda.

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

2.5. Moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo Manquehue Desarrollos Ltda. se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que operan (moneda funcional). La moneda funcional del Grupo Manquehue Desarrollos Ltda. es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros consolidados resumidos. Los pesos chilenos son redondeados a los miles de pesos más cercanos.

2.6. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos, depósitos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento de tres meses o menos desde su fecha de origen y los sobregiros contables bancarios.

El Grupo Manquehue Desarrollos Ltda. confecciona el estado de flujo de efectivo por el método directo.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

2.7. Instrumentos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Sociedad se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable.

Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

2.7.1 Activos financieros

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante lo anterior, la Sociedad puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Sociedad podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- La Sociedad podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

Costo amortizado y método del interés efectivo

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial. Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas. Por otro lado, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas.

El ingreso por intereses se reconoce usando el método del interés efectivo para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio. Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la Sociedad reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio.

Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye en la línea "ingresos financieros".

Activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI)

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método del interés efectivo son reconocidos en resultados. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral" en patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a VRCCORI

En el reconocimiento inicial, la Sociedad puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a VRCCORI. La designación como VRCCORI no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Sociedad gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio medidas a VRCCORI son inicialmente medidas a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, son medidas a su valor razonable reconociendo las pérdidas y ganancias de cambios en el valor razonable en otro resultado integral y acumuladas en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en patrimonio. La ganancia o pérdida acumulada no será reclasificada a resultados al momento de vender los instrumentos de patrimonio, en su lugar, serán transferidas a resultados retenidos.

Los dividendos sobre estas inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en resultados cuando la Sociedad tenga derecho a recibir el dividendo, sea probable que la Sociedad reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo y el importe del dividendo puede ser medido de forma fiable, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos son incluidos en la línea “ingresos financieros” en el estado de resultados.

Instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR)

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a VRCCORI son medidos a VRCCR. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a VRCCR, a menos que la Sociedad designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a VRCCORI, en su reconocimiento inicial.

Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al VRCCR, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. La Sociedad no ha designado ningún instrumento financiero para ser medido a VRCCR.

Los activos financieros designados como VRCCR son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidas en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura.

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es incluida en la línea “ingresos financieros”.

2.7.2 Deterioro de activos financieros

La Sociedad reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (“PCE”) sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCORI, cuentas por cobrar por arrendamientos, importes adeudados por clientes bajo contratos en construcción, así como también un compromiso de préstamos y contratos de garantía financiera. No se reconoce una pérdida por deterioro para inversiones en instrumentos de patrimonio. El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero.

La Sociedad siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, importes adeudados de clientes bajo contratos de construcción y cuentas por cobrar por arrendamientos. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Sociedad, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Sociedad reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Sociedad mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses. La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Aumento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Sociedad comparará el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Sociedad considera información cuantitativa y cualitativa que sea razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la Sociedad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales de la Sociedad, a saber, el mercado de artículos de ocio y equipos electrónicos, la industria de la construcción de propiedades residenciales y el negocio de software de tecnologías de información.

En particular, la siguiente información se tiene en consideración cuando se evalúa si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo actual o esperado en la clasificación de riesgo interna o externa (si está disponible) del instrumento financiero;
- Un deterioro significativo en los indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, precios del swap de incumplimiento crediticio para el deudor, o la duración o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero ha sido menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos actuales o pronosticados en el negocio, condiciones financieras o económicas que se espera ocasionen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones financieras;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operacionales del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito sobre otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Cambios adversos significativos actuales o pronosticados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulten en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones financieras.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Sociedad presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 30 días, a menos que la Sociedad tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

No obstante lo anterior, la Sociedad asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si: (i) el instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento; (ii) el deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y (iii) los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducirán la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo. La Sociedad considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de “grado de inversión” de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

Para compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, la fecha en que la Sociedad pasa a ser una parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a efectos de aplicar los requerimientos de deterioro de valor. Al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial de un compromiso de préstamo, la Sociedad considera los cambios en el riesgo de que ocurra un incumplimiento del préstamo con el que se relaciona el compromiso de préstamo; para contratos de garantía financiera, la Sociedad considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incumpla el contrato.

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

La Sociedad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los modifica según sea apropiado para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes que el importe pase a estar moroso.

Definición de incumplimiento

La Sociedad considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la Sociedad, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Sociedad).

Independientemente del análisis anterior, la Sociedad considera que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 90 días, a menos que la Sociedad tenga información razonable y sustentable para demostrar que un criterio de incumplimiento más aislado es más apropiado.

Activos financieros con deterioro de valor crediticio

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- a) dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- b) una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- c) el prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- d) se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Política de castigo

La Sociedad castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando las gestiones de cobranza se han agotado. Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Sociedad, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Sociedad de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Sociedad en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Sociedad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

Para compromisos de préstamos sin utilizar, una pérdida crediticia es el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Sociedad si el tenedor del compromiso de préstamo dispone del préstamo; y los flujos de efectivo que la Sociedad espera recibir si dispone del préstamo.

Cuando la PCE durante el tiempo de vida del activo se mide sobre una base colectiva para atender los casos en que la evidencia de aumentos significativos en el riesgo crediticio a nivel de instrumento individual puede no estar aún disponible, los instrumentos financieros se agrupan de la siguiente manera:

- Naturaleza de los instrumentos financieros (es decir, las cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar por arrendamiento e importes adeudados de clientes en contratos de construcción de la Sociedad son cada uno evaluados como un grupo separado. Los préstamos a partes relacionadas son evaluados por pérdidas crediticias esperadas sobre una base individual);
- Estatus de morosidad;
- Naturaleza, tamaño e industria de los deudores;
- Naturaleza de las garantías por cuentas por cobrar por arrendamientos; y
- Clasificaciones crediticias externas si estuvieren disponibles.

La agrupación es revisada regularmente por la administración para asegurarse que los integrantes de cada grupo continúen compartiendo similares características de riesgo crediticio.

Si la Sociedad ha medido la corrección de valor por pérdidas para un instrumento financiero a un importe equivalente a las PCE durante el tiempo de vida del activo en el período de reporte anterior, pero determina en el período de reporte actual que las condiciones para PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumplen, la Sociedad mide la corrección de valor por pérdidas a un importe equivalente a la PCE de los próximos doce meses a la fecha de reporte actual.

La Sociedad reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas, excepto para los instrumentos financieros que son medidos a VRCCORI, para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral”, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

Baja en cuentas de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si la Sociedad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Sociedad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Sociedad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Sociedad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados. Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral" es reclasificada a resultados. En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el cual la Sociedad a elegido en el reconocimiento inicial medirlo a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral" no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados retenidos.

2.7.3 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por una entidad de la Sociedad se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por una entidad de la Sociedad se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Sociedad se reconocen y se deducen directamente en patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en resultados en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo o a VRCCR.

Sin embargo, los pasivos financieros que se originan cuando una transferencia de un activo financiero no califica para darlo de baja o cuando aplica el enfoque de involucramiento

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

continuo, contratos de garantía financiera emitidos por la Sociedad, y compromisos emitidos por la Sociedad para otorgar un préstamo a una tasa de interés por debajo del mercado son medidos en conformidad con las políticas contables específicas establecidas más adelante.

Pasivos financieros medidos a VRCCR

Los pasivos financieros se clasifican al VRCCR cuando el pasivo financiero es (i) una contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica IFRS 3, (ii) mantenido para negociar, o (iii) se designa a VRCCR.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Sociedad gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado, excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero mantenido para negociar o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como VRCCR al momento del reconocimiento inicial si:

- Tal designación elimina o reduce significativamente alguna incongruencia en la medición o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros o ambos, el cual se administra y evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con la documentada estrategia de inversión o de administración del riesgo de la Sociedad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y NIIF 9 permita que la totalidad del contrato sea designado como a VRCCR.

Los pasivos financieros a VRCCR se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida en los cambios del valor razonable en el estado de resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier interés obtenido sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de 'ingresos/costos financieros' en el estado de resultados.

Sin embargo, para pasivos financieros designados a VRCCR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se reconocen en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría una asimetría contable en resultados. El importe remanente del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son posteriormente reclasificados a resultados; en su lugar, son transferidos a resultados retenidos una vez dado de baja el pasivo financiero.

Las pérdidas o ganancias sobre contratos de garantía financiera o compromisos de préstamos emitidos por la Sociedad que sean designados por la Sociedad para ser medidos a VRCCR se reconocen en resultados.

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no sean (1) una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (2) mantenidos para negocios; o (3) designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método del interés efectivo.

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio

Para pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y son medidos a costo amortizado al cierre de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio se determinan sobre la base del costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias o pérdidas por diferencias de cambio se reconocen en resultados en la línea "diferencias de cambio", para pasivos financieros que no formen parte de una designada relación de cobertura.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VRCCR, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocen en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura.

Baja en cuentas de pasivos financieros

La Sociedad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Sociedad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

2.7.4 Instrumentos financieros derivados

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente son remedidos a su valor razonable al cierre de cada período de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en contratos anfitriones que no sean activos financieros dentro del alcance de NIIF 9 son tratados como derivados separados cuando cumplen la definición de un derivado, sus riesgos y características no están relacionados estrechamente con los correspondientes a los contratos anfitriones y los contratos anfitriones no son medidos a VRCCR. Los derivados implícitos en contratos híbridos que contienen un anfitrión dentro del

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

alcance de NIIF 9 no son separados. El contrato híbrido en su totalidad se clasifica y mide posteriormente ya sea a costo amortizado o a VRCCR, según sea apropiado.

2.8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando exista evidencia objetiva de que alguna de las empresas del Grupo Manquehue Desarrollos Ltda. no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. La provisión para incobrabilidad se determina caso a caso, conforme a un estudio individual de cada transacción.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectivo, exceptuando cuentas por cobrar a corto plazo cuando el efecto del descuento no es importante.

2.9. Inventarios

El Grupo Manquehue Desarrollos Ltda. valoriza sus inventarios al menor valor entre el costo y el valor neto realizable. Se entiende por valor neto realizable el precio de venta estimado en el transcurso normal de los negocios, menos los costos estimados para realizar la venta.

En aquellos casos que el valor neto realizable es menor al costo, se realiza una provisión por el diferencial del valor con cargo a resultados del ejercicio.

El costo de las viviendas está conformado principalmente por el terreno donde se desarrolla el proyecto, contrato de construcción por suma alzada, honorarios de arquitectos y calculistas, permisos y derechos municipales, gastos de operación, costo de financiamiento y otros desembolsos relacionados directamente con la construcción, necesarios para su terminación.

El costo de los terrenos clasificados en inventarios también incluye mitigaciones y urbanización necesarias para el desarrollo y venta de los mismos.

Las existencias según su naturaleza y grado de avance de construcción, se clasifican en inmuebles para la venta. Obras en curso y terrenos para futuros proyectos se presentan según su fecha estimada de escrituración en corriente y no corriente.

El inventario para el proceso productivo corresponde al stock de materiales comprados y aún no utilizados en la construcción.

Los inventarios informados en los presentes estados financieros consolidados resumidos comprenden principalmente los siguientes:

- Terrenos: corresponden a aquellos lotes y macrolotes dispuestos para la venta y para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.
- Inventarios de materiales: Comprende activos utilizados por las Constructoras del Grupo para desarrollar su proceso constructivo y que al cierre de los estados financieros corresponde al inventario en las bodegas.
- Obras en ejecución: se agrupan en este ítem, todos aquellos proyectos que a la fecha de cierre de los estados financieros consolidados se encuentran en desarrollo y en proceso constructivo.
- Unidades terminadas: Corresponden a viviendas, sitios y macrolotes en stock dispuestos para la venta en el transcurso normal de los negocios del Grupo.

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

- Otros inventarios: En este ítem se acumulan mitigaciones y desembolsos activados que formarán parte de las unidades terminadas al final del proceso productivo.

2.10. Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)

El menor valor corresponde a la diferencia existente entre el precio pagado en la adquisición de sociedades asociadas o coligadas y el valor de la parte proporcional de los activos, pasivos y pasivos contingentes adquiridos en estas sociedades. Este menor valor se presenta en el activo a su costo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro y no es amortizable.

La plusvalía comprada se asigna a unidades generadoras de efectivo, para efectos de realizar las pruebas de deterioro. La distribución se efectúa entre aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de la combinación de negocios de la que surgió la plusvalía. Para el caso del Grupo Manquehue Desarrollos Ltda., las unidades generadoras de efectivo corresponden a las viviendas que se desarrollarán en los proyectos que generan la plusvalía, por consiguiente, las disminuciones se realizan en cada ejercicio dependiendo de la venta de dichas viviendas.

Adicionalmente, en la medida que ocurra hechos o cambios en las circunstancias que afectan al menor valor, el deterioro de este activo es evaluado. Las pruebas de deterioro se efectúan considerando la mejor estimación de la proyección de ventas de las unidades generadoras de efectivo, evaluando la recuperabilidad del activo.

2.11. Propiedades, planta y equipo

Los activos clasificados como propiedades, planta y equipo del Grupo Manquehue Desarrollos Ltda., tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior se valorizarán a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación y provisiones por deterioro.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando sea probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de estos activos vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable.

Las reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio o período en el que se incurran.

Las construcciones u obras en curso incluyen los siguientes conceptos devengados únicamente durante el período de construcción:

- Gastos financieros relativos a la financiación externa que sean directamente atribuibles a las construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica.

- Gastos de personal relacionado en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales distribuidos sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajusta si es necesario, en cada cierre de ejercicio, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

En la medida que ocurra hechos o cambios en las circunstancias que afectan las propiedades, plantas y equipos, el deterioro de este activo es evaluado considerando sólo si existen estos indicadores. Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante la aplicación de pruebas de deterioro.

Las pérdidas y ganancias por las ventas de estos activos, se calcularán comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluirán en el estado de resultados.

2.12. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar rentas, plusvalías o ambas, las cuales son valorizadas al costo de adquisición.

Las propiedades de inversión que mantienen las empresas del Grupo Manquehue Desarrollos Ltda. comprenden principalmente terrenos para el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios, los cuales son adquiridos a través de compra directa vía financiamiento bancario, leasing y convenios (bodegajes).

Las propiedades de inversión se registran al costo, incluyéndose los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan al costo menos depreciación acumulada (excepto en los terrenos) y las pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de la enajenación o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la enajenación. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en resultados en el ejercicio en que se da de baja la propiedad.

Los activos clasificados en este rubro son sometidos a pruebas de deterioro siempre y cuando exista evidencia que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros pueda no ser recuperable.

2.13. Costos financieros

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en resultados en el rubro "Costos Financieros".

2.14. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tengan una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor.

Los activos que estén sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo, para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance para evaluar si existen indicadores que señalen que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría haber disminuido.

A la fecha de los presentes estados financieros consolidados resumidos no existen indicadores que permitan concluir que alguno de los activos no financieros tenga un riesgo de pérdidas de valor por deterioro. Para el caso de la plusvalía, se evalúan por medio de proyecciones de ventas de las unidades generadoras de efectivo la recuperabilidad de dicho activo. La venta de las viviendas representa la disminución de la plusvalía, el cual se efectúa en cada ejercicio.

2.15. Préstamos que devengan intereses

Los préstamos que devengan intereses comprenden principalmente los créditos que mantienen empresas del Grupo Manquehue Desarrollos Ltda. con bancos e instituciones financieras.

Se clasifican en el estado de situación financiera resumido como pasivos corrientes a menos que el Grupo tenga la facultad incondicional de diferir el pago de la obligación por a lo menos doce meses después de la fecha de cierre de los estados financieros consolidados resumidos.

2.16. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar documentados adeudados a acreedores. Se presentan en el pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros consolidados resumidos, los cuales son presentados en el pasivo no corriente.

2.17. Provisiones

Las empresas del Grupo Manquehue Desarrollos Ltda. reconocen una provisión cuando exista una obligación presente, de carácter legal o implícito, que provenga de eventos pasados y que la Administración determine que es probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para liquidar la obligación, y que el monto de la obligación pueda estimarse de manera confiable.

La cuantificación de las provisiones se realiza teniendo en consideración la mejor información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y se vuelve a estimar en cada cierre contable.

2.18. Beneficios a los empleados

i) Vacaciones del personal

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador. Este beneficio es registrado a su valor nominal.

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

2.19. Arrendamientos

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

Los arrendamientos de activos, cuando la Sociedad tiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de la propiedad, se clasifican como arrendamientos financieros.

Estos arriendos se valorizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor de los dos. Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir un tipo de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda.

Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en “Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes” dependiendo del vencimiento de las cuotas. El elemento de interés del costo financiero se carga en el estado de resultados integrales durante el período de arrendamiento de forma que se obtenga una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El activo adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil.

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasificarán por la Administración del Grupo Manquehue Desarrollos Ltda. como arrendamientos operativos, de acuerdo a lo señalado por IAS 17.

Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

2.20. Capital social

El capital social de la Sociedad, está representado por acciones ordinarias, nominativas, de una única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal, las que se registran al monto de la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión.

2.21. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

La Sociedad determina el impuesto a la renta sobre la base imponible en conformidad a las normas legales vigentes. Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos se registran de acuerdo a la NIC 12 “impuesto a las ganancias”.

El gasto por impuesto a las ganancias está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas y leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales puedan compensarse dichas diferencias.

Los activos por impuestos y pasivos por impuestos diferidos de cada subsidiaria se presentan en forma neta en el estado de situación financiera si, y sólo si, existe un derecho legalmente

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad tributaria y la misma autoridad tributaria.

2.22. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera resumido, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado, se clasifican a discreción de la Sociedad.

2.23. Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad.

Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas, devoluciones, rebajas y descuentos.

Los ingresos de la Sociedad corresponden a la venta neta de proyectos inmobiliarios; departamentos, casas, sitios, macrolotes, y a la prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de administración de servicios profesionales y supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios.

La Sociedad reconoce sus ingresos provenientes de contratos con clientes a medida que satisface sus obligaciones de desempeño mediante la transferencia de bienes o servicios comprometidos a sus clientes.

Los ingresos se reconocen en función al precio de la transacción que se asigna a esa obligación de desempeño a la cual la Sociedad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente.

(a) Ingresos por ventas de viviendas:

Los ingresos generados en el segmento Desarrollo Inmobiliario se reconocen, en un punto en el tiempo, cuando se firman las respectivas escrituras de compraventa de las viviendas.

La Sociedad estima que es éste el punto donde el cliente obtiene sustancialmente el control sobre la unidad adquirida.

Es práctica común en el mercado inmobiliario que los clientes efectúen promesas de compra sobre los inmuebles efectuando un pago que será imputado al valor de la vivienda al momento de firmar la escritura de compraventa.

Los montos recibidos sobre tales promesas son reconocidos como un pasivo.

(b) Ingresos por ventas de terrenos y proyectos inmobiliarios

Los ingresos generados en el segmento Macrolotes se reconocen cuando se firman las respectivas escrituras de compraventa de los terrenos.

En aquellos casos en que la venta de los terrenos tenga asociado el desarrollo de actividades de urbanización y mitigaciones para el posterior desarrollo de viviendas, los servicios

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

relacionados con tales actividades son considerados como una obligación de desempeño separada, reconociendo su ingreso respectivo en la medida que se van ejecutando y transfiriendo al cliente.

(c) Prestación de servicios:

Los ingresos y costos asociados a la prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de administración de servicios profesionales y supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios se reconocen sobre base devengada.

(d) Sociedades matrices:

Se reconoce el resultado devengado, previa eliminación de los resultados no realizados.

(e) Ingresos por intereses:

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de la tasa de interés efectiva.

(f) Ingresos por dividendos:

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

(g) Ingresos por arriendos:

Los ingresos por arriendo se reconocen a medida que se devengan.

Los montos así determinados están sujetos a provisiones de deterioro de cuentas por cobrar.

2.24. Reparto de utilidades

El reparto de utilidades a los socios se reconoce como un pasivo y su correspondiente disminución en el patrimonio neto en las cuentas anuales consolidadas del Grupo Manquehue Desarrollos Ltda. en el ejercicio en que los repartos son aprobados.

2.25. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros consolidados no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Grupo tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados integrales y estado consolidado de situación financiera.

Los estados financieros consolidados resumidos, no presentan ingresos y gastos netos, en su estado consolidado de resultados integral.

A nivel de saldos en el estado de situación financiera consolidada, se han realizado las siguientes compensaciones de partidas:

- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se presentan netos a nivel de subsidiaria, cuando ésta tiene derecho legalmente aplicable para compensar activos corrientes

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

tributarios con pasivos corrientes tributarios, cuando los mismos se relacionen con impuestos girados por la misma autoridad tributaria, y ésta permita a la entidad liquidar o recibir un solo pago neto.

- Por lo mismo, se compensan los activos y pasivos por impuestos diferidos de la subsidiaria si, y solo si, se relacionan con impuesto a la renta correspondiente a la misma administración tributaria, siempre y cuando la entidad tenga el derecho legalmente aplicable de compensar los activos por impuestos corrientes, con los pasivos por impuestos corrientes.

2.26. Medio ambiente

Los desembolsos relacionados con el medio ambiente, se reconocen en los resultados del ejercicio o período en que se incurren.

2.27. Moneda extranjera

Las transacciones que realiza el Grupo Manquehue Desarrollos Ltda. son en su totalidad en el mercado nacional. Esto implica que tanto los flujos de ingreso como los desembolsos efectuados los realiza en pesos chilenos. Dado lo anterior, los presentes estados financieros consolidados resumidos no consideran transacciones en moneda extranjera.

Las “Unidades de Fomento” (UF) son unidades de reajuste las cuales son convertidas a pesos chilenos, la variación de la tasa de cambio es registrada en el Estado Consolidado de Resultados Integrales en el ítem “Resultados por unidades de reajuste”.

3. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas presentadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018, en el corto plazo, corresponden a cuentas corrientes mercantiles simples expresadas en pesos y en unidades de fomento.

Estos saldos tienen acuerdo de pago según disponibilidad de fondos, en un plazo, habitualmente, no superior a 180 días.

En el largo plazo se presentan aportes a empresas relacionadas para financiamiento de capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF, sin intereses y sin vencimiento establecido.

Las transacciones comerciales con entidades relacionadas corresponden a servicios prestados principalmente por las filiales a Sociedades relacionadas, estos servicios corresponden a publicidad, post venta, administración, arquitectura y arriendo de maquinarias y herramientas.

La Sociedad estima que todas sus cuentas por cobrar a entidades relacionadas a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados resumidos son recuperables, por lo que no ha reconocido provisión para deudas incobrables.

Por los servicios prestados a relacionadas y que aún no se han realizado a terceros, la Sociedad matriz registra utilidades no realizadas, las que constituyen un cargo a resultados.

Las condiciones comerciales de las transacciones con empresas relacionadas son permanentemente revisadas por la Administración y el Directorio del Grupo Manquehue Desarrollos Ltda.

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44 y 89 de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas. No existen deudas de dudoso cobro, razón por la cual no se ha constituido una provisión de deterioro para estas transacciones.

La Sociedad, tiene como política informar todo tipo de transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no mantiene contratado directamente a ejecutivos de Directorio y Gerencia.

3.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas:

El desglose de los saldos por cobrar con entidades relacionadas es el siguiente:

RUT	Sociedad	Corriente		No corriente	
		31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	7.017	948.940	-	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	5.233.409	5.025.807	-	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	6.922.342	4.908.360	-	-
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	100	900.255	155.617	190.470
76.115.471-K	Manquehue SpA	13.663	13.397	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	1.216.569	32.357	-	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	1.056.071	59.883	3.866.987	3.765.340
99.540.380-3	Inmobiliaria Terrazas del Cóndor S.A.	-	1.241	-	-
77.799.840-4	Hacienda Chicureo Inmobiliaria Ltda	5.535	-	-	-
76.466.504-K	Baumax SpA	-	8.654	-	-
	Totales	14.454.706	11.898.894	4.022.604	3.955.810

3.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas:

El desglose de los saldos por pagar con entidades relacionadas es el siguiente:

RUT	Sociedad	Corriente		No corriente	
		31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	496.214	517.236	-	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	5.872	1.679	-	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	3.068.557	3.425.516	-	-
76.000.430-8	Administradora San Cristobal Ltda.	2.541	2.478	-	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	45.463	101.944	6.400.877	6.232.625
96.934.070-4	Hacienda Chicureo S.A.	1.485.011	1.335.347	-	-
77.799.840-4	Hacienda Chicureo Inmobiliaria Ltda.	64.728	64.728	-	-
76.115.471-K	Manquehue SpA	92.108	89.687	-	-
96.514.410-2	Bice Inversiones AGF para FI Bice Inmobiliario	182.837	183.968	-	-
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consortio	182.837	183.968	-	-
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	-	131.365	-	-
76.786.336-5	Constructora Los Nogales Spa	623.126	-	-	-
	Totales	6.249.294	6.037.916	6.400.877	6.232.625

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

3.3. Transacciones significativas con partes relacionadas:

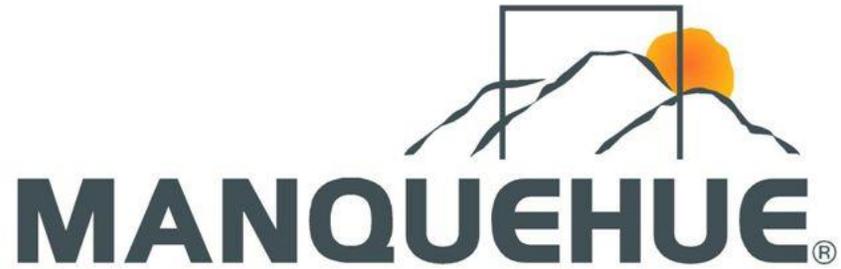
RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2019 AI 31-12-2019 M\$	Efecto en resultados (cargo)-Abono M\$	01-01-2018 AI 31-12-2018 M\$	Efecto en resultados (cargo)-Abono M\$
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Egreso en cuenta corriente	826.200	-	-	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Ingreso en cuenta corriente	826.200	-	1.316.450	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Unidad de Reajuste	-	-	5	5
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Dividendos	1.958.239	-	-	-
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Dividendos cobrados	1.537.511	-	-	-
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Ingreso en cuenta corriente	1.181.685	-	175.000	-
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Egreso en cuenta corriente	-	-	1.351.394	-
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Unidad de Reajuste	1.888	(1.888)	1.090	(1.090)
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Intereses	40.473	(40.473)	30.560	30.560
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Asesoría	-	-	38.694	38.694
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Pago facturas de contrato	-	-	135.832	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Reembolso de gastos	5.872	(5.872)	1.971	(1.971)
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Pago de reembolsos	1.679	-	11.445	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Carta de resguardo	6.094.993	-	-	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Egreso en cuenta corriente	1.470.000	-	5.422.983	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Ingreso en cuenta corriente	5.666.140	-	6.139.709	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Unidad de Reajuste	115.129	115.129	161.465	161.465
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Egreso en cuenta corriente	973.621	-	370.678	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Ingreso en cuenta corriente	-	-	-	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Factura de contrato	950	950	-	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Unidad de Reajuste	123.264	123.264	100.605	100.605
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros	Accionista filial	Pago disminución de capital	-	-	65.999	-
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros	Accionista filial	Dividendos	-	-	184.179	-
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros	Accionista filial	Pago de dividendos	-	-	184.179	-
96.514.410-2	Bice Inversiones AGF para FI Bice Inmobiliario	Accionista filial	Aumento de capital	91.114	-	40.496	-

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2019 Al 31-12-2019 M\$	Efecto en resultados (cargo)-Abono M\$	01-01-2018 Al 31-12-2018 M\$	Efecto en resultados (cargo)-Abono M\$
96.514.410-2	Bice Inversiones AGF para FI Bice Inmobiliario	Accionista filial	Pago aumento de capital	91.114	-	40.496	-
96.514.410-2	Bice Inversiones AGF para FI Bice Inmobiliario	Accionista filial	Disminución de capital	124.011	-	543.311	-
96.514.410-2	Bice Inversiones AGF para FI Bice Inmobiliario	Accionista filial	Pago disminución de capital	186.020	-	279.006	-
96.514.410-2	Bice Inversiones AGF para FI Bice Inmobiliario	Accionista filial	Dividendos	60.879	-	20.339	-
96.514.410-2	Bice Inversiones AGF para FI Bice Inmobiliario	Accionista filial	Pago dividendos	-	-	20.339	-
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio	Accionista filial	Aumento de capital	91.114	-	40.496	-
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio	Accionista filial	Pago aumento de capital	91.114	-	40.496	-
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio	Accionista filial	Disminución de capital	124.011	-	543.311	-
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio	Accionista filial	Pago disminución capital	186.020	-	345.005	-
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio	Accionista filial	Dividendos	60.879	-	204.417	-
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio	Accionista filial	Pago dividendos	-	-	204.417	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Egreso en cuenta corriente	650.000	-	928.850	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Ingreso en cuenta corriente	1.591.680	-	-	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Unidad de Reajuste	243	(243)	13.073	13.073
76.000.430-8	Administradora San Cristobal Ltda.	Matriz común indirecta	Facturas de Contrato	-	-	27.684	(27.684)
96.934.070-4	Hacienda Chicureo S.A.	Matriz común indirecta	Ingreso en cuenta corriente	112.568	-	229.234	-
96.934.070-4	Hacienda Chicureo S.A.	Matriz común indirecta	Unidad de Reajuste	37.097	(37.097)	34.185	(34.185)
76.000.430-8	Administradora San Cristobal Ltda.	Matriz común indirecta	Pago de Facturas	29.982	-	25.206	-
76.000.430-8	Administradora San Cristobal Ltda.	Matriz común indirecta	Facturas de contrato	30.044	(30.044)	27.684	(27.684)
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Matriz común	Egreso en cuenta corriente	-	-	760	-
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Matriz común	Pago nota de cobro	6.764	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Matriz común	Emisión nota de cobro	6.764	(6.764)	760	(760)
76.115.471-0	Manquehue SpA	Matriz común	Unidad de Reajuste	276	276	281	281
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SPA	Matriz común indirecta	Reembolso de gastos	16.453	(16.453)	14.711	(14.711)

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2019 AI 31-12-2019 M\$	Efecto en resultados (cargo)-Abono M\$	01-01-2018 AI 31-12-2018 M\$	Efecto en resultados (cargo)-Abono M\$
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SPA	Matriz común indirecta	Ingreso en cuenta corriente	30.000	-	303.333	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SPA	Matriz común indirecta	Egreso en cuenta corriente	1.238.402	-	298.942	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SPA	Matriz común indirecta	Pago reembolso de gastos	41.500	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SPA	Matriz común indirecta	Unidad de Reajuste	857	857	4.392	4.392
76.175.560-9	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Matriz común indirecta	Egreso en cuenta corriente	-	-	44	-
99.540.380-3	Inmobiliaria Terrazas del Cóndor S.A.	Matriz común	Dividendo mínimo	1.241	-	1.150	-
77.799.840-4	Hacienda Chicureo Inmobiliaria Ltda	Matriz común	Notas de cobro	5.535	(5.535)	-	-
76.786.336-5	Constructora Los Nogales Spa	Matriz común	Ingreso en cuenta corriente	991.731	-	-	-
76.786.336-5	Constructora Los Nogales Spa	Matriz común	Egreso en cuenta corriente	391.731	-	-	-
76.786.336-5	Constructora Los Nogales Spa	Matriz común	Unidad de reajuste	23.126	(23.126)	-	-
76.466.504-K	Baumax SpA	Coligada	Facturas de contrato	-	-	8.654	8.654



Constructora Manquehue Ltda.

Estados Financieros Resumidos
31 de Diciembre de 2019 y 2018

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas y Directores
de Inmobiliaria Manquehue S.A.

Como auditores externos de Inmobiliaria Manquehue S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, sobre los que informamos con fecha 23 de marzo de 2020. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) de la afiliada Constructora Manquehue Ltda. y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

La preparación de tales estados financieros en forma resumida que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas, es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Manquehue S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Constructora Manquehue Ltda. adjunta, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Manquehue S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Manquehue S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.



Marzo 23, 2020
Santiago, Chile



Daniel Fernández P.
RUT: 10.048.063-8

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA.

ÍNDICE

ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS	1
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO	1
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	3
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	4
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO	5
II. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS	6
1. INFORMACIÓN GENERAL	6
1.1. Constitución y operación de la Sociedad	6
1.2. Descripción del negocio	6
2. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS	6
2.1. Bases de preparación	6
2.2. Nuevos pronunciamientos contables	7
2.3. Bases de consolidación	9
2.4. Entidades Subsidiarias	12
2.5. Moneda funcional	12
2.6. Efectivo y equivalentes al efectivo	12
2.7. Instrumentos financieros	13
2.8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	23
2.9. Inventarios	24
2.10. Propiedades, planta y equipo	24
2.11. Propiedades de inversión	25
2.12. Costos financieros	25
2.13. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros	25
2.15. Préstamos que devengan intereses	26
2.16. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	26
2.17. Provisiones	26
2.18. Beneficios a los empleados	27
2.19. Arrendamientos	27
2.20. Contratos de construcción	27
2.21. Capital social	28
2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos	28
2.23. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	28
2.24. Reconocimiento de ingresos.	28
2.25. Distribución de utilidades	29
2.26. Compensación de saldos y transacciones	29
2.27. Medio ambiente	30
2.28. Moneda extranjera	30
2.29. Ajustes de reexpresión	30
3. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	31
3.1.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	32
3.1.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas	33
3.1.3. Transacciones significativas con entidades relacionadas	34

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

	Nº Nota	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo		155.964	57.655
Otros activos no financieros		74.762	54.832
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto		254.764	421.729
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	3.1	5.985.083	6.203.244
Inventarios		1.556.333	4.795.167
Activos por impuestos corrientes		1.218.062	586.080
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		9.244.968	12.118.707

ACTIVOS NO CORRIENTES

Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		81.765	541.629
Propiedades, planta y equipo		719.838	827.153
Activos por impuestos diferidos		1.674.890	192.975
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		2.476.493	1.561.757

TOTAL DE ACTIVOS

11.721.461	13.680.464
-------------------	-------------------

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES	Nº Nota	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Otros pasivos financieros		272.751	696.279
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar		2.251.091	4.699.499
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.1	6.478.088	5.738.303
Otras provisiones		1.551.580	1.540.590
Pasivos por Impuestos		270.709	181.747
Provisiones por beneficios a los empleados		207.148	388.785
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		11.031.367	13.245.203
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otras provisiones		305.457	-
Pasivo por impuestos diferidos		-	94.373
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES		305.457	94.373
TOTAL PASIVOS		11.336.824	13.339.576
PATRIMONIO			
Capital emitido		9.077.020	4.774.001
Pérdidas acumuladas		(7.961.614)	(3.752.142)
Otras reservas		(730.768)	(730.769)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		384.637	291.090
Participaciones no controladoras		-	49.798
TOTAL PATRIMONIO		384.637	340.888
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		11.721.461	13.680.464

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 31-12-2018
	M\$	M\$
Estado de resultados por función		
Ingresos de actividades ordinarias	26.528.127	24.280.602
Costo de ventas	(30.875.887)	(23.740.202)
(Pérdida) ganancia bruta	(4.347.760)	540.400
Gasto de administración	(1.374.356)	(1.630.249)
Otras (pérdidas) ganancias	(123.918)	3.683.974
Ingresos financieros	-	12.452
Costos financieros	(45.749)	(123.822)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	167.627	282.703
Resultados por unidades de reajuste	(149.226)	(158.262)
(Pérdida) ganancia antes de impuestos	(5.873.382)	2.607.196
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	1.663.909	(653.103)
(Pérdida) ganancia	(4.209.473)	1.954.093
(Pérdida) ganancia	(4.209.473)	1.954.093
(Pérdida) ganancia atribuible a		
(Pérdida) ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	(4.209.473)	1.953.299
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	-	794
(Pérdida) ganancia	(4.209.473)	1.954.093

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de cambio en el patrimonio	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) Acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial periodo anterior 01.01.2019	4.774.001	(730.769)	(3.752.142)	291.090	49.798	340.888
Cambios en patrimonio						
Pérdida			(4.209.472)	(4.209.472)		(4.209.472)
Resultado integral			(4.209.472)	(4.209.472)		(4.209.472)
Aumento de capital	4.303.019		-	4.303.019		4.303.019
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-				(49.798)	(49.798)
Total de cambios en patrimonio	4.303.019	-	(4.209.472)	93.547	(49.798)	(43.749)
Saldo final al 31.12.2019	9.077.020	(730.769)	(7.961.614)	384.637	-	384.637

Estado de cambio en el patrimonio	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) Acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial periodo anterior 01.01.2018	3.824.001	1.113.590	(5.705.441)	(767.850)	49.004	(718.846)
Cambios en patrimonio						
Ganancia	-	-	1.953.299	1.953.299	794	1.954.093
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	1.953.299	1.953.299	794	1.954.093
Aumento de capital	950.000	-	-	950.000	-	950.000
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	(1.844.359)	-	(1.844.359)	-	(1.844.359)
Total de cambios en patrimonio	950.000	(1.844.359)	1.953.299	1.058.940	794	1.059.734
Saldo final al 31.12.2018	4.774.001	(730.769)	(3.752.142)	291.090	49.798	340.888

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2019 y 2018

(Expresado en Miles de Pesos – M\$)

	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 31-12-2018
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	37.635.808	28.335.173
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(30.790.901)	(20.594.358)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(11.564.472)	(8.749.236)
Impuestos a las ganancias reembolsados	(31.818)	-
Flujos de efectivo utilizados en actividades de operación	(4.751.383)	(1.008.421)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	7.568	8.352.964
Compras de propiedades, planta y equipo	(62.162)	(18.674)
Dividendos recibidos	626.929	-
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión	572.335	8.334.290
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	272.751	435.616
Aporte de Capital	-	950.000
Préstamos de entidades relacionadas	4.990.425	6.714.838
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(256.291)	(3.688.413)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(725.255)	(11.438.006)
Intereses Pagados	(4.273)	(324.825)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	4.277.357	(7.350.790)
Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	98.309	(24.921)
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo, estado de flujos de efectivo, saldo inicial	57.655	82.576
Efectivo y equivalentes al efectivo, estado de flujos de efectivo, saldo final	155.964	57.655

II. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución y operación de la Sociedad

Constructora Manquehue Ltda., RUT N° 87.851.700-8, domiciliada en Avenida Santa María N° 6.350, oficina 401, comuna de Vitacura, Santiago de Chile, fue constituida por escritura pública de fecha 29 de agosto de 1980, firmada ante el Notario Público señor Eduardo González Abbot, la que se regirá, por las disposiciones de la Ley N° 3.918 del 14 de marzo de 1923 y especialmente, por las contenidas en su Estatuto Social establecido en dicho instrumento.

Constructora Manquehue Ltda., antes Inversiones El Roble Ltda., modificó su razón social en escritura de modificación de fecha 22 de diciembre de 1995; conforme al artículo cuarto de esta escritura, se modificaron los objetivos de la Sociedad por los siguientes: La adquisición, enajenación y explotación de bienes raíces y muebles; el loteo y urbanización por cuenta propia o ajena de terrenos rurales y urbanos, la construcción de edificios u obras de cualquier especie en estos u otros bienes y la realización de cualquier otro negocio que se estime conveniente emprender, para todo lo cual podrá ejecutar los actos y celebrar los contratos conducentes a estos fines, sin que sea necesario acreditar una circunstancia ante terceros.

Con fecha 19 de diciembre Constructora Manquehue S.A. quedó disuelta por haberse reunido todas las acciones en manos de Constructora Manquehue Ltda. se consigno que Constructora Manquehue Ltda. se ha hecho cargo de todos los activos y pasivos de la Constructora Manquehue S.A. y se constituyó en su sucesora legal en todos sus derechos y obligaciones.

1.2. Descripción del negocio

Constructora Manquehue Ltda., abarca fundamentalmente las áreas de urbanización y edificación asociadas a la vivienda, construyendo la mayoría de los proyectos que desarrolla actualmente el Grupo Manquehue.

Dentro de los objetivos de la incorporación de la construcción a la gestión de Manquehue se encuentran capturar el margen de utilidad del negocio (al igual que casi el 100% de las grandes inmobiliarias), flexibilidad (modificaciones, plazos entre otros), control de calidad de posventa, y sinergias positivas, entre otros.

2. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

2.1. Bases de preparación

Los estados financieros en forma resumida, han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30 (actualizada), Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 3 de mayo de 2013, de la subsidiaria Constructora Manquehue Limitada corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Manquehue S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

Estos estados financieros resumidos han sido preparados considerando las Normas Internacionales de Información Financieras emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") en cuanto a los principios contables y de presentación, pero este formato resumido no considera las revelaciones requeridas por tales normas, de acuerdo con la normativa señalada en el párrafo anterior.

Los presentes estados financieros en forma resumida incluyen los siguientes estados:

- Estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de resultados integrales por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de flujos de efectivo método directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

2.2. Nuevos pronunciamientos contables

- a) Las siguientes nuevas normas e interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros resumidos :

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

i. Aplicación de NIIF 16 Arrendamientos

La Sociedad ha aplicado NIIF 16 por primera vez a contar del 1 de enero de 2019.

La norma NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la anterior norma NIC 17, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

Las entidades pueden aplicar NIIF 16 usando ya sea un enfoque de total aplicación retrospectiva o un enfoque modificado de aplicación retrospectiva. Si la Sociedad aplica el enfoque modificado de aplicación retrospectiva, no está obligada a re-expresar información financiera comparativa y el efecto acumulado de la aplicación inicial de NIIF 16 debe ser presentado como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas.

La Sociedad ha adoptado el segundo método, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de esta norma como un ajuste al saldo de apertura de resultados retenidos al 1 de enero de 2019. Por consiguiente, la información comparativa presentada no ha sido re-expresada.

Impacto en la contabilización del arrendamiento

Arrendamientos Operativos

NIIF 16 cambia como la Sociedad contabiliza arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo NIC 17, los cuales estaban fuera de balance.

La administración de la Sociedad revisó y evaluó los contratos de arrendamiento en que es arrendataria, y concluyó que no existe un impacto significativo identificado que pueda afectar los estados financieros.

Los incentivos por arrendamiento (por ej., períodos libres de renta) serán reconocidos como parte de la medición de los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento mientras que bajo NIC 17 éstos resultaban en el reconocimiento de un pasivo por incentivo de arrendamiento, amortizado como una reducción del gasto por arrendamiento sobre una base lineal.

Para aquellos contratos de arrendamiento de corto plazo (plazo del arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (tales como computadores personales y muebles de oficina), la Sociedad optó por reconocer un gasto por arrendamiento sobre una base lineal como es permitido por NIIF 16. El gasto es presentado dentro de Gastos de Administración en el estado de resultados.

Impacto en la contabilización de los arrendadores

NIIF 16 no cambia sustancialmente cómo un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos ya sea como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, NIIF 16 ha modificado y expandido las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo el arrendador administra los riesgos que se originan de su interés residual en los activos arrendados.

Impacto en la presentación de los estados de flujos de efectivo

La aplicación de NIIF 16 ha tenido un impacto en los estados de flujo de efectivo de la Sociedad.

Bajo NIIF 16, los arrendatarios deben presentar:

- Pagos de arrendamientos de corto plazo, pagos por arrendamientos de activos de bajo valor y pagos de arrendamientos variables no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento, como

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

parte de las actividades operacionales (la Sociedad ha incluido estos pagos como parte de los pagos a proveedores);

- Pagos de efectivo por la porción del principal del pasivo por arrendamiento más la porción del interés, como actividades de financiamiento.

La adopción de NIIF 16 no ha tenido un impacto sobre los flujos de efectivos netos totales.

La Sociedad tiene reconocidos sus arrendamientos financieros y no tiene arrendamientos operacionales que revelar.

b) Normas y Enmiendas que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Materialidad (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma de tasa de interés de referencia (modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020

La Administración de la Sociedad se encuentra evaluando los efectos iniciales de la aplicación de estas nuevas normativas y modificaciones. Se estima que la futura adopción no tendrá un impacto significativo en los estados financieros resumidos.

2.3. Bases de consolidación

Los estados financieros resumidos del 2018 incorporan los estados financieros de la Sociedad y entidades controladas por la Sociedad (sus subsidiarias). El control se logra cuando la Sociedad tiene:

- (a) poder sobre la inversión (derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada.);
- (b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada;
- (c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en sus rendimientos.

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

La Sociedad reevaluará si tiene o no control en una participada si los hechos y circunstancias indican que ha habido cambios en uno o más de los tres elementos de control mencionados anteriormente.

Cuando la Sociedad tiene menos que la mayoría de los derechos a voto de una sociedad participada, tiene el poder sobre la sociedad participada cuando estos derechos a voto son suficientes para darle en la práctica la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada unilateralmente. La Sociedad considera todos los hechos y circunstancias para evaluar si los derechos a voto en una participada son suficientes para darle el poder, incluyendo:

- (a) el número de los derechos de voto que mantiene el inversor en relación con el número y dispersión de los que mantienen otros tenedores de voto;
- (b) los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes;
- (c) derechos que surgen de otros acuerdos contractuales; y
- (d) cualesquiera hechos y circunstancias adicionales que indiquen que el inversor tiene, o no tiene, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que esas decisiones necesiten tomarse, incluyendo los patrones de conducta de voto en reuniones de accionistas anteriores.

La consolidación de una subsidiaria comenzará desde la fecha en que el inversor obtenga el control de la participada y cesará cuando pierda el control sobre ésta. Específicamente, los ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el año se incluyen en los estados financieros resumidos de resultados integrales desde la fecha en que la Sociedad obtiene el control hasta la fecha en que la Sociedad deja de controlar la subsidiaria.

La ganancia o pérdida de cada componente de otros resultados integrales son atribuidas a los propietarios de la Sociedad y a la participación no controladora, según corresponda. El total de resultados integrales es atribuido a los propietarios de la Sociedad y a las participaciones no controladoras aun cuando el resultado de la participación no controladora tenga un déficit de saldo.

Si una subsidiaria utiliza políticas contables diferentes de las adoptadas en los estados financieros resumidos, para transacciones y otros sucesos similares en circunstancias parecidas, se realizarán los ajustes adecuados en los estados financieros de las subsidiarias al elaborar los estados financieros resumidos para asegurar la conformidad con las políticas contables del Grupo Constructora.

Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre las entidades del holding, son eliminados en la consolidación.

Participaciones no controladoras - Una controladora presentará las participaciones no controladoras en el estado de situación financiera consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora.

Cambios en las participaciones de la Sociedad en filiales existentes

Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son transacciones de patrimonio. Cualquier diferencia entre el importe por el que se ajustan los intereses minoritarios y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el patrimonio neto y se atribuye a los propietarios de la controladora. No se realiza ningún ajuste en el importe en libros de la plusvalía, ni se reconocen ganancias o pérdidas en la cuenta de resultados. Cuando se pierde control de una filial, se reconoce una ganancia o pérdida en resultados y se calcula como la diferencia entre (i) el agregado del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida; y (ii) el importe en libros previo de los activos (incluyendo la plusvalía), y pasivos de la filial y cualquier participación no controladora.

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

Cuando los activos de la filial son medidos a montos revaluados o a valor razonable y la correspondiente ganancia o pérdida acumulada ha sido reconocida en otros resultados integrales y acumulada en patrimonio, los importes previamente reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en patrimonio se contabilizan como si la Sociedad hubiese vendido directamente los activos relevantes (es decir, reclasificado a resultados o transferido directamente a resultados retenidos como se especifica por las NIIF aplicables). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la antigua filial a la fecha en que se pierde control se considerará como el valor razonable en el momento de reconocimiento inicial para su medición posterior bajo NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, cuando proceda, como el costo en el momento de reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o un negocio conjunto.

Asociadas y Negocios Conjuntos - Una asociada es una entidad sobre la cual la Sociedad ejerce influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en las decisiones de políticas financieras y operativas, pero no control o control conjunto sobre esas políticas. Los resultados, activos y pasivos de las asociadas son incorporados en estos Estados Financieros utilizando el método de la participación, excepto cuando la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso es contabilizada en conformidad con IFRS 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

Bajo el método de la participación, las inversiones en asociadas son registradas inicialmente al costo, y son ajustadas posteriormente en función de los cambios que experimenta, tras la adquisición, la porción de los activos netos de la asociada que corresponde a la Sociedad, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales.

Cuando la participación de Constructora Manquehue Limitada en las pérdidas de una asociada o negocio conjunto excede su participación en éstos, la entidad dejará de reconocer su participación en las pérdidas adicionales. La participación en una asociada o negocio conjunto será el importe en libros de la inversión en la asociada o negocio conjunto determinado según el método de la participación, junto con cualquier participación a largo plazo que, en esencia, forme parte de la inversión neta de la entidad en la asociada o negocio conjunto.

Un Negocio conjunto es un acuerdo por medio del cual las partes tienen un acuerdo de control conjunto que les da derecho sobre los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto se produce únicamente cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que están compartiendo el control.

Una inversión se contabilizará utilizando el método de la participación, desde la fecha en que pasa a ser una asociada o negocio conjunto. En el momento de la adquisición de la inversión cualquier diferencia entre el costo de la inversión y la parte de la entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la participada, se contabilizará como plusvalía, y se incluirá en el importe en libros de la inversión. Cualquier exceso de la participación de la entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la participada sobre el costo de la inversión, después de efectuar una reevaluación, será reconocida inmediatamente en los resultados integrales.

La Sociedad discontinúa el uso del método del patrimonio, en la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión está clasificada como mantenida para la venta.

La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se suspendió, y el valor razonable de cualquier participación mantenida se incluye en la

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

determinación de la ganancia o pérdida en la disposición de la asociada o negocio conjunto. Además, si la sociedad registró un resultado previamente en otros resultados integrales relacionado a esa asociada o negocio conjunto, dicho importe se debería registrar de la misma forma que si esa asociada o negocio conjunto hubieran vendido directamente los activos o pasivos relacionados.

La Sociedad continúa usando el método de la participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada. No hay una remediación del valor razonable sobre dichos cambios en la participación.

Cuando la sociedad reduce su participación en una asociada o un negocio conjunto, y continúa usando el método de la participación, los efectos que habían sido previamente reconocidos en otros resultados integrales deberán ser reclasificados a ganancia o pérdida de acuerdo a la proporción de la disminución de participación en dicha asociada. Cuando una sociedad del grupo realiza transacciones con una entidad asociada o un negocio conjunto, las ganancias y pérdidas resultantes de las transacciones con la asociada o con el negocio conjunto se reconocen en los estados financieros resumidos de la Sociedad solo en la medida de la participación de la asociada o negocio conjunto.

2.4. Entidades Subsidiarias

Entidades directa e indirecta.

El siguiente es el detalle de las empresas incluidas en el estado financiero resumido:

RUT	Nombre Sociedad	Porcentaje de Participación			
		31-12-2019			31-12-2018
		Directo	Indirecto	Total	Total
96.828.130-5	Constructora Manquehue S.A. (1)	-	-	-	75,00

- (1) Con fecha 4 de diciembre de 2019, Constructora Manquehue Ltda. adquiere la participación en acciones de Constructora Manquehue S.A., las que se encontraban en posesión de terceros fuera del Grupo Manquehue. Como consecuencia de esta adquisición, se han reunido en manos de Constructora Manquehue Ltda. el cien por ciento de la propiedad accionaria de Constructora Manquehue S.A. y con ello, esta última Sociedad se disuelve de pleno derecho.

2.5. Moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros resumidos, se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que operan (moneda funcional).

La moneda funcional de la Constructora, es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros resumidos.

2.6. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos, depósitos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento de tres meses o menos desde su fecha de origen y los sobregiros contables bancarios.

La Constructora, confecciona el estado de flujo de efectivo por el método directo.

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

2.7. Instrumentos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Sociedad se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable.

Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

2.7.1 Activos financieros

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante lo anterior, la Sociedad puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Sociedad podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- La Sociedad podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

Costo amortizado y método del interés efectivo

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial. Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas. Por otro lado, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas.

El ingreso por intereses se reconoce usando el método del interés efectivo para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio. Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la Sociedad reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio.

Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye en la línea “ingresos financieros”.

Activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI)

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método del interés efectivo son reconocidos en resultados. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a VRCCORI

En el reconocimiento inicial, la Sociedad puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a VRCCORI. La designación como VRCCORI no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Sociedad gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

Las inversiones en instrumentos de patrimonio medidas a VRCCORI son inicialmente medidas a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, son medidas a su valor razonable reconociendo las pérdidas y ganancias de cambios en el valor razonable en otro resultado integral y acumuladas en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en patrimonio. La ganancia o pérdida acumulada no será reclasificada a resultados al momento de vender los instrumentos de patrimonio, en su lugar, serán transferidas a resultados retenidos.

Los dividendos sobre estas inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en resultados cuando la Sociedad tenga derecho a recibir el dividendo, sea probable que la Sociedad reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo y el importe del dividendo puede ser medido de forma fiable, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos son incluidos en la línea “ingresos financieros” en el estado de resultados.

Instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR)

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a VRCCORI son medidos a VRCCR. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a VRCCR, a menos que la Sociedad designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a VRCCORI, en su reconocimiento inicial.

Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al VRCCR, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. La Sociedad no ha designado ningún instrumento financiero para ser medido a VRCCR.

Los activos financieros designados como VRCCR son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidas en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura.

La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es incluida en la línea “ingresos financieros”.

2.7.2 Deterioro de activos financieros

La Sociedad reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (“PCE”) sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCORI, cuentas por cobrar por arrendamientos, importes adeudados por clientes bajo contratos en construcción, así como también un compromiso de préstamos y contratos de garantía financiera. No se reconoce una pérdida por deterioro para inversiones en instrumentos de patrimonio. El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero.

La Sociedad siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, importes adeudados de clientes bajo contratos de construcción y cuentas por cobrar por arrendamientos. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Sociedad, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Sociedad reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Sociedad mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses. La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Aumento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Sociedad comparará el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Sociedad considera información cuantitativa y cualitativa que sea razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la Sociedad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales de la Sociedad, a saber, el mercado de artículos de ocio y equipos electrónicos, la industria de la construcción de propiedades residenciales y el negocio de software de tecnologías de información.

En particular, la siguiente información se tiene en consideración cuando se evalúa si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo actual o esperado en la clasificación de riesgo interna o externa (si está disponible) del instrumento financiero;
- Un deterioro significativo en los indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, precios del swap de incumplimiento crediticio para el deudor, o la duración o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero ha sido menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos actuales o pronosticados en el negocio, condiciones financieras o económicas que se espera ocasionen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones financieras;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operacionales del deudor;

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

- Aumentos significativos en el riesgo de crédito sobre otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Cambios adversos significativos actuales o pronosticados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulten en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones financieras.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Sociedad presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 30 días, a menos que la Sociedad tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

No obstante lo anterior, la Sociedad asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si: (i) el instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento; (ii) el deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y (iii) los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducirán la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo. La Sociedad considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de “grado de inversión” de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

Para compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, la fecha en que la Sociedad pasa a ser una parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a efectos de aplicar los requerimientos de deterioro de valor. Al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial de un compromiso de préstamo, la Sociedad considera los cambios en el riesgo de que ocurra un incumplimiento del préstamo con el que se relaciona el compromiso de préstamo; para contratos de garantía financiera, la Sociedad considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incumpla el contrato.

La Sociedad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los modifica según sea apropiado para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes que el importe pase a estar moroso.

Definición de incumplimiento

La Sociedad considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la Sociedad, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Sociedad).

Independientemente del análisis anterior, la Sociedad considera que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 90 días, a menos que la Sociedad tenga información razonable y sustentable para demostrar que un criterio de incumplimiento más aislado es más apropiado.

Activos financieros con deterioro de valor crediticio

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- a) dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- b) una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- c) el prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- d) se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Política de castigo

La Sociedad castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando las gestiones de cobranza se han agotado. Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Sociedad, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Sociedad de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Sociedad en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Sociedad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para compromisos de préstamos sin utilizar, una pérdida crediticia es el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Sociedad si el tenedor del compromiso de préstamo dispone del préstamo; y los flujos de efectivo que la Sociedad espera recibir si dispone del préstamo.

Cuando la PCE durante el tiempo de vida del activo se mide sobre una base colectiva para atender los casos en que la evidencia de aumentos significativos en el riesgo crediticio a nivel de instrumento

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

individual puede no estar aún disponible, los instrumentos financieros se agrupan de la siguiente manera:

- Naturaleza de los instrumentos financieros (es decir, las cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar por arrendamiento e importes adeudados de clientes en contratos de construcción de la Sociedad son cada uno evaluados como un grupo separado. Los préstamos a partes relacionadas son evaluados por pérdidas crediticias esperadas sobre una base individual);
- Estatus de morosidad;
- Naturaleza, tamaño e industria de los deudores;
- Naturaleza de las garantías por cuentas por cobrar por arrendamientos; y
- Clasificaciones crediticias externas si estuvieren disponibles.

La agrupación es revisada regularmente por la administración para asegurarse que los integrantes de cada grupo continúen compartiendo similares características de riesgo crediticio.

Si la Sociedad ha medido la corrección de valor por pérdidas para un instrumento financiero a un importe equivalente a las PCE durante el tiempo de vida del activo en el período de reporte anterior, pero determina en el período de reporte actual que las condiciones para PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumplen, la Sociedad mide la corrección de valor por pérdidas a un importe equivalente a la PCE de los próximos doce meses a la fecha de reporte actual.

La Sociedad reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas, excepto para los instrumentos financieros que son medidos a VRCCORI, para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral”, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja en cuentas de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si la Sociedad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Sociedad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Sociedad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Sociedad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados. Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” es reclasificada a resultados. En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el cual la Sociedad a elegido en el reconocimiento inicial medirlo a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados retenidos.

2.7.3 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por una entidad de la Sociedad se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por una entidad de la Sociedad se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Sociedad se reconocen y se deducen directamente en patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en resultados en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo o a VRCCR.

Sin embargo, los pasivos financieros que se originan cuando una transferencia de un activo financiero no califica para darlo de baja o cuando aplica el enfoque de involucramiento continuo, contratos de garantía financiera emitidos por la Sociedad, y compromisos emitidos por la Sociedad para otorgar un préstamo a una tasa de interés por debajo del mercado son medidos en conformidad con las políticas contables específicas establecidas más adelante.

Pasivos financieros medidos a VRCCR

Los pasivos financieros se clasifican al VRCCR cuando el pasivo financiero es (i) una contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica IFRS 3, (ii) mantenido para negociar, o (iii) se designa a VRCCR.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Sociedad gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado, excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero mantenido para negociar o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como VRCCR al momento del reconocimiento inicial si:

- Tal designación elimina o reduce significativamente alguna incongruencia en la medición o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros o ambos, el cual se administra y evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con la documentada estrategia de inversión o
- La administración del riesgo de la Sociedad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y NIIF 9 permita que la totalidad del contrato sea designado como a VRCCR.

Los pasivos financieros a VRCCR se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida en los cambios del valor razonable en el estado de resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier interés obtenido sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de 'ingresos/costos financieros' en el estado de resultados.

Sin embargo, para pasivos financieros designados a VRCCR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se reconocen en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría una asimetría contable en resultados. El importe remanente del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son posteriormente reclasificados a resultados; en su lugar, son transferidos a resultados retenidos una vez dado de baja el pasivo financiero.

Las pérdidas o ganancias sobre contratos de garantía financiera o compromisos de préstamos emitidos por la Sociedad que sean designados por la Sociedad para ser medidos a VRCCR se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no sean (1) una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (2) mantenidos para negociar; o (3) designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método del interés efectivo.

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio

Para pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y son medidos a costo amortizado al cierre de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio se determinan sobre la base del costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias o pérdidas por diferencias de cambio se reconocen en resultados en la línea "diferencias de cambio", para pasivos financieros que no formen parte de una designada relación de cobertura.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Para

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

pasivos financieros que son medidos a VRCCR, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocen en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura.

Baja en cuentas de pasivos financieros

La Sociedad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Sociedad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

2.7.4 Instrumentos financieros derivados

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente son remedidos a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en contratos anfitriones que no sean activos financieros dentro del alcance de NIIF 9 son tratados como derivados separados cuando cumplen la definición de un derivado, sus riesgos y características no están relacionados estrechamente con los correspondientes a los contratos anfitriones y los contratos anfitriones no son medidos a VRCCR. Los derivados implícitos en contratos híbridos que contienen un anfitrión dentro del alcance de NIIF 9 no son separados. El contrato híbrido en su totalidad se clasifica y mide posteriormente ya sea a costo amortizado o a VRCCR, según sea apropiado.

2.8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente, a su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva

Adicionalmente, en la medición posterior se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando exista evidencia objetiva de que alguna de las empresas del Grupo Constructora no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. La provisión para incobrabilidad se determina caso a caso, conforme a un estudio individual de cada transacción.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectivo, exceptuando cuentas por cobrar a corto plazo cuando el efecto del descuento no es importante.

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

2.9. Inventarios

La Constructora, valoriza sus inventarios al menor valor entre el costo y el valor neto realizable. Se entiende por valor neto realizable el precio de venta estimado en el transcurso normal de los negocios, menos los costos estimados para realizar la venta.

En aquellos casos que el valor neto realizable es menor al costo, se realiza una provisión por el diferencial del valor con cargo a resultados del ejercicio.

El inventario de materiales comprende activos utilizados por la Constructora para desarrollar su proceso constructivo y que al cierre de los estados financieros resumidos corresponde al inventario de las bodegas.

2.10. Propiedades, planta y equipo

Los activos clasificados como propiedades, planta y equipo de la Constructora, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior se valorizarán a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación y provisiones por deterioro.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando sea probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de estos activos vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable.

Las reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio o período en el que se incurran.

Las construcciones u obras en curso, incluyen los siguientes conceptos devengados únicamente durante el período de construcción:

- Gastos financieros relativos a la financiación externa que sean directamente atribuibles a las construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica.
- Gastos de personal relacionado en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales distribuidos sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajusta si es necesario, en cada cierre de ejercicio, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

En la medida que ocurran hechos o cambios en las circunstancias que afectan las propiedades, plantas y equipos, el deterioro de este activo es evaluado considerando sólo si existen estos indicadores. Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante la aplicación de pruebas de deterioro.

Las pérdidas y ganancias por las ventas de estos activos, se calcularán comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluirán en el estado de resultados.

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

Vidas útiles

El siguiente cuadro muestra las vidas útiles técnicas para los bienes de Propiedad, planta y equipos.

Activos	Vida útil o tasa de depreciación (años)	
	Mínima	Máxima
Edificaciones	5	10
Maquinarias y equipos	5	20
Herramientas y equipos livianos	5	10
Muebles de oficina	3	5
Maquinarias de oficina	3	5
Activos en leasing	5	80

2.11. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar rentas, plusvalías o ambas, las cuales son valorizadas inicialmente al costo de adquisición.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyéndose los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan al costo menos depreciación acumulada (excepto en los terrenos) y las pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de la enajenación o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la enajenación. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en resultados en el ejercicio en que se da de baja la propiedad.

Los activos clasificados en este rubro son sometidos a pruebas de deterioro siempre y cuando exista evidencia que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros pueda no ser recuperable.

2.12. Costos financieros

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en resultados en el rubro "Costos Financieros".

2.13. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tengan una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor.

Los activos que estén sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo, para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance para evaluar si existen indicadores que señalen que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría haber disminuido.

A la fecha de los presentes estados financieros resumidos no existen indicadores que permitan concluir que alguno de los activos no financieros tenga un riesgo de pérdidas de valor por deterioro. Para el caso de la plusvalía, se evalúan por medio de proyecciones de ventas de las unidades generadoras de efectivo la recuperabilidad de dicho activo. La venta de las viviendas representa la disminución de la plusvalía, el cual se efectúa en cada ejercicio.

2.15. Préstamos que devengan intereses

Los préstamos que devengan intereses comprenden principalmente los créditos que mantiene la Sociedad, con bancos e instituciones financieras.

Se clasifican en el estado de situación financiera resumido como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga la facultad incondicional de diferir el pago de la obligación por a lo menos doce meses después de la fecha de cierre de los estados financieros resumidos.

2.16. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar documentados adeudados a acreedores. Se presentan en el pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros resumidos, los cuales son presentados en el pasivo no corriente.

2.17. Provisiones

La Constructora, reconoce una provisión cuando exista una obligación presente, de carácter legal o implícita, que provenga de eventos pasados y que la Administración determine que es probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para liquidar la obligación, y que el monto de la obligación pueda estimarse de manera confiable.

La cuantificación de las provisiones se realiza teniendo en consideración la mejor información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y se vuelve a estimar en cada cierre contable.

2.18. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal:

La Sociedad, reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador. Este beneficio es registrado a su valor nominal.

Indemnizaciones por años de servicio:

La Sociedad, constituye obligaciones por indemnizaciones por cese de servicios del personal, establecido en acuerdos contractuales con algunos de sus empleados. Estas indemnizaciones han sido calculadas de acuerdo con NIC 19.

2.19. Arrendamientos

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

Los arrendamientos de activos, cuando la Sociedad tiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de la propiedad, se clasifican como arrendamientos financieros.

Estos arriendos se valorizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor de los dos. Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir un tipo de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda.

Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en “Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar” y “Otras cuentas por pagar, no corrientes” dependiendo del vencimiento de las cuotas. El elemento de interés del costo financiero se carga en el estado de resultados integrales durante el período de arrendamiento de forma que se obtenga una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El activo adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil.

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasificarán por la Administración de la Sociedad, como arrendamientos operativos, de acuerdo a lo señalado por IAS 17.

Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

2.20. Contratos de construcción

Los desembolsos relacionados con los contratos de construcción se reconocen cuando se incurre en ellos.

Los ingresos y costos del contrato de construcción se reconocen en resultados de acuerdo a la satisfacción de desempeño.

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocerán sólo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sea probable que se recuperen. Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato. Cuando sea probable que los costos del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto en el ejercicio.

Respecto de los incumplimientos y/o multas asociadas con la ejecución de contratos de construcción con terceros, éstos se registran directamente en resultado al momento de conocerse, y afectan la proyección de resultados a término de la obra asociada, considerando para estos efectos las provisiones de costos necesarias.

2.21. Capital social

El capital social de la Sociedad, está representado por el aporte efectivos de los Socios, según el porcentaje de participación de cada uno de ellos.

2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos

La Sociedad determina el impuesto a la renta sobre la base imponible en conformidad a las normas legales vigentes. Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos se registran de acuerdo a la NIC 12 "impuesto a las ganancias".

El gasto por impuesto a las ganancias está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas y leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales puedan compensarse dichas diferencias.

Los activos por impuestos y pasivos por impuestos diferidos se presentan en forma neta en el estado de situación financiera si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad tributaria y la misma autoridad tributaria.

2.23. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera resumido, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros resumidos y como no corrientes, los mayores a ese período.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado, se clasifican a discreción de la Sociedad.

2.24. Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad.

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas, devoluciones, rebajas y descuentos.

Los ingresos de la Sociedad corresponden a la venta neta de proyectos inmobiliarios; departamentos, casas, sitios, macrolotes, y a la prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de administración de servicios profesionales y supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios.

La Sociedad reconoce sus ingresos provenientes de contratos con clientes a medida que satisface sus obligaciones de desempeño mediante la transferencia de bienes o servicios comprometidos a sus clientes.

Los ingresos se reconocen en función al precio de la transacción que se asigna a esa obligación de desempeño a la cual la Sociedad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente.

La Sociedad reconoce los ingresos por estos contratos a lo largo del tiempo, cuando satisface las obligaciones de desempeño relacionados con las obras.

En el caso de los contratos de construcción, el grado de transferencia de los bienes y servicios comprometidos en el contrato se mide en función de los costos incurridos a la fecha en comparación con los costos totales proyectados (satisfacción de desempeño). Adicionalmente cuando existe clara evidencia de que el avance físico es mayor a los costos reales incurridos la sociedad reconoce como ingreso el avance físico.

La Sociedad efectúa periódicamente la revisión de los costos proyectados del contrato, así como la identificación de costos incurridos de materiales y equipos significativos que aún no hayan sido instalados. Estos últimos, en caso de existir, son excluidos de la medición del grado de avance.

Los contratos por servicios de construcción consideran normalmente el pago, al inicio del contrato, de anticipos por parte de los mandantes, los cuales son descontados de los estados de pago que se emiten mensualmente por el avance de los servicios. Los anticipos representan un ingreso recibido por servicios aún no prestados y son reconocidos como un pasivo.

2.25. Distribución de utilidades

La distribución de utilidades a los socios, se reconoce como un pasivo y su correspondiente disminución en el patrimonio neto en las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad, en el ejercicio en que los retiros son aprobados por la Administración.

2.26. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Grupo tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados integrales y estado consolidado de situación financiera.

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

Los estados financieros resumidos, no presentan ingresos y gastos netos, en su estado de resultados integral.

A nivel de saldos en el estado de situación financiera, se han realizado las siguientes compensaciones de partidas:

- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se presentan netos a nivel de subsidiaria, cuando ésta tiene derecho legalmente aplicable para compensar activos corrientes tributarios con pasivos corrientes tributarios, cuando los mismos se relacionen con impuestos girados por la misma autoridad tributaria, y ésta permita a la entidad liquidar o recibir un solo pago neto.

Por lo mismo, se compensan los activos y pasivos por impuestos diferidos de la subsidiaria si, y solo si, se relacionan con impuesto a la renta correspondiente a la misma administración tributaria, siempre y cuando la entidad tenga el derecho legalmente aplicable de compensar los activos por impuestos corrientes, con los pasivos por impuestos corrientes.

2.27. Medio ambiente

Los desembolsos relacionados con el medio ambiente, se reconocen en los resultados del ejercicio o período en que se incurren.

2.28. Moneda extranjera

Las transacciones que realiza la Sociedad son en su totalidad en el mercado nacional. Esto implica que tanto los flujos de ingreso como los desembolsos efectuados los realiza en pesos chilenos. Dado lo anterior, los presentes estados financieros resumidos no consideran transacciones en moneda extranjera.

Las “Unidades de Fomento” (UF) son unidades de reajuste las cuales son convertidas a pesos chilenos, la variación de la tasa de cambio es registrada en los Estados de Resultados Integrales en el ítem “Resultados por unidades de reajuste”.

2.29. Ajustes de reexpresión

Corresponde a regularizaciones contables efectuadas por la Sociedad. El efecto de este ajuste de reexpresión significó un cargo a resultados acumulados por un importe de M\$45.179, neto de los efectos impositivos, un cargo de M\$16.710 a activos por impuestos diferidos y un abono de M\$61.889 a otras provisiones corrientes.

3. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas presentadas por la Constructora al 31 de diciembre de 2019 y 2018, en el corto plazo, corresponden a cuentas corrientes mercantiles simples expresadas en pesos y en unidades de fomento.

Estos saldos tienen acuerdo de pago según disponibilidad de fondos, en un plazo, habitualmente, no superior a 180 días.

En el largo plazo se presentan aportes a empresas relacionadas para financiamiento de capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF, sin intereses y sin vencimiento establecido.

Las transacciones comerciales con entidades relacionadas corresponden a servicios prestados principalmente por las filiales a compañías relacionadas, estos servicios corresponden a publicidad, post venta, administración, arquitectura y arriendo de maquinarias y herramientas.

La Constructora, estima que todas sus cuentas por cobrar a entidades relacionadas a la fecha de cierre de los presentes estados financieros resumidos son recuperables, por lo que no ha reconocido provisión para deudas incobrables.

El costo de estos servicios es traspasado a las inmobiliarias mediante la facturación realizada en base a los contratos de servicios definidos por las partes.

Por los servicios prestados a relacionadas y que aún no se han realizado a terceros, la Sociedad matriz registra utilidades no realizadas, las que constituyen un cargo a resultados.

Las condiciones comerciales de las transacciones con empresas relacionadas son permanentemente revisadas por la Administración y el Directorio.

No existen deudas de dudoso cobro, razón por la cual no se ha constituido una provisión de deterioro para estas transacciones.

La Constructora, tienen como política informar todo tipo de transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio.

El criterio de exposición de las transacciones con entidades relacionadas es incluir todas las transacciones efectuadas en el periodo que cubren los estados financieros resumidos informados.

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

3.1 Saldos y transacciones con entidades relacionadas

3.1.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

El desglose de los saldos por cobrar con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

RUT	Sociedad	Corriente	
		31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	18.912	6.429
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	27.314	27.314
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	92.516	877.559
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	296.386	118.810
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	383.834	316.553
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	2.539.979	2.332.253
76.466.504-K	Baumax SpA	-	153.845
87.970.900-8	Inmobiliaria Santa María de Manquehue S.A.	4.683	109
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto La Cruz Ltda.	754.975	567.738
87.003.300-1	Inversiones El Roble S.A.	2	2
76.005.121-7	Inmobiliaria Cumbres del Cóndor S.A.	6.828	-
76.115.471-K	Manquehue SpA	12.085	11.767
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	6.299	31.617
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	-	6.608
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	417.942	381.544
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	985.110	731.359
76.410.647-4	El Peñón Manquehue SpA	19.399	392.611
76.175.560-9	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	79.569	5.133
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	-	178
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	339.250	241.815
	Totales	5.985.083	6.203.244

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA

3.1.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

El desglose de los saldos por pagar con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

RUT	Sociedad	Corriente	
		31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
76.047.861-K	Inmobiliaria Haras de Machalí Ltda.	42.733	-
76.216.575-9	Inmobiliaria Los Maderos SpA.	37.528	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	4.677	7.161
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	173.985	175.632
76.175.560-9	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	326.320	38.513
87.970.900-8	Inmobiliaria Santa María de Manquehue S.A.	70.030	68.190
76.410.647-4	El Peñón Manquehue SpA.	1.838.903	1.955.236
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	1.134.423	451.614
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA.	-	434
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA.	29.812	29.028
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA.	631.006	576.297
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto La Cruz	1.034.643	1.257.937
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA.	383.713	597.853
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA.	664.735	326.687
76.282.780-0	Inmobiliaria Los Montes SpA.	105.579	253.721
	Totales	6.478.088	5.738.303

3.1.3. Transacciones significativas con entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2019 31-12-2019 M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$	01-01-2018 31-12-2018 M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Venta	12.483	12.483	6.429	6.429
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Cobro estado de pago	12.483	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 Spa	Matriz común indirecta	Devolución de anticipo	-	-	4.030	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 Spa	Matriz común indirecta	Facturación estados de pago	-	-	27.314	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 Spa	Matriz común indirecta	Reajuste	-	-	74	(74)
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Matriz común indirecta	Facturación estados de pago	3.778.714	3.778.714	4.543.706	4.543.706
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Matriz común indirecta	Cobro estados de pago	3.711.433	-	4.265.345	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Matriz común indirecta	Anticipo recibido	691.157	-	101.968	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Matriz común indirecta	Devolución de anticipo	699.805	-	1.516.037	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Matriz común indirecta	Unidad de reajuste	7.001	(7.001)	26.284	(26.284)
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Egreso en cuenta corriente	2.458.255	-	10.443.031	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Ingreso en cuenta corriente	5.535.089	-	5.920.294	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Unidad de reajuste	16.629	(16.629)	24.012	(24.012)
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Aumento de capital	4.302.589	-	950.000	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Reverso aportes por enterar	-	-	2.794.279	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Reembolso de gastos	1.400	(1.400)	-	-
76.175.560-9	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Matriz común indirecta	Facturación estados de pago	1.560.854	1.560.854	26.900	26.900
76.175.560-9	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Matriz común indirecta	Cobro estados de pago	1.486.418	-	21.787	-
76.175.560-9	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Matriz común indirecta	Anticipo recibido	404.123	-	-	-
76.175.560-9	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Matriz común indirecta	Devolución de anticipo	126.800	-	-	-
76.175.560-9	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Matriz común indirecta	Reembolso de gastos	-	-	1.020	(1.020)
				01-01-2019	Efecto	01-01-2018	Efecto

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31-12-2019 M\$	en resultados (cargo)/abono M\$	31-12-2018 M\$	en resultados (cargo)/abono M\$
76.175.560-9	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Matriz Común Indirecta	Unidad de reajuste	10.484	(10.484)	1.053	(1.053)
87.970.900-8	Inmobiliaria Santa Maria de Manquehue S.A.	Matriz común indirecta	Facturación estados de pago	4.574	4.574	-	-
87.970.900-8	Inmobiliaria Santa Maria de Manquehue S.A.	Matriz común indirecta	Reajuste	1.840	(1.840)	2.736	(2.736)
76.005.121-7	Inmobiliaria Cumbres del Cóndor S.A.	Matriz común indirecta	Facturación estados de pago	35.564	35.564	2.359	2.359
76.005.121-7	Inmobiliaria Cumbres del Cóndor S.A.	Matriz común indirecta	Cobro estados de pago	28.736	-	2.359	-
87.003.300-1	Inversiones Los Robles S.A.	Matriz común indirecta	Egreso en cuenta corriente	-	-	433	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Matriz común	Devolución de anticipo	-	-	1.316.450	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Matriz común	Reajuste	-	-	5	(5)
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Matriz común	Asesorías	682.809	(682.809)	505.358	(505.358)
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Matriz común	Venta	-	-	7.236	4.721
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Matriz común	Cobro Arriendo	-	-	581.806	581.806
76.115.471-K	Manquehue SpA	Matriz común	Reajuste	318	318	328	328
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Facturación estados de pago	4.976.214	4.976.214	2.641.122	50.702
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Cobro estados de pago	4.904.097	-	2.601.282	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Anticipo recibido	695.933	-	481.893	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Devolución de anticipo	859.280	-	435.365	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Reajuste	12.720	(12.720)	8.147	(8.147)
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Pago reembolso de gastos	-	-	576	-
76.047.861-K	Inmobiliaria Haras de Machalí Ltda.	Matriz común indirecta	Facturación estados de pago	42.733	(42.733)	-	-
76.165.666-K	Inmobiliaria La Fuente SpA	Matriz común indirecta	Cobro estados de pago	-	-	4.143	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Matriz común indirecta	Facturación estados de pago	25.046	25.046	44.080	44.080

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2019 31-12-2019 M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$	01-01-2018 31-12-2018 M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Matriz común indirecta	Cobro estados de pago	31.654	-	47.594	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Matriz común indirecta	Devolución de anticipo	-	-	25.539	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Matriz común indirecta	Anticipo Recibido	441	-	21.545	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Matriz común indirecta	Reajuste	7	-	42	(42)
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Matriz común indirecta	Facturación estados de pago	36.398	36.398	27.176	27.176
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Matriz común indirecta	Reajuste	784	(784)	810	(810)
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Matriz común indirecta	Facturación estados de pago	4.639.428	4.639.428	2.818.550	2.818.550
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Matriz común indirecta	Cobro estado de pago	4.893.179	-	2.088.356	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Matriz común indirecta	Anticipo Recibido	855.358	-	799.276	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Matriz común indirecta	Devolución de anticipo	809.517	-	382.677	382.677
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Matriz común indirecta	Reajuste	8.868	(8.868)	8.582	(8.582)
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Matriz común indirecta	Facturación estados de pago	6.337.842	6.337.842	3.363.523	3.363.523
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Matriz común indirecta	Cobro estado de pago	5.552.799	-	2.624.492	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Matriz común indirecta	Nota de cobro	738	-	976.472	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Matriz común indirecta	Devolución de anticipo	226.904	-	395.324	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Matriz común indirecta	Reajuste	12.764	(12.764)	8.869	(8.869)

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2019 31-12-2019 M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$	01-01-2018 31-12-2018 M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Matriz común indirecta	Facturación estados de pago	4.571.653	4.571.653	1.011.045	1.011.045
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Matriz común indirecta	Cobro estado de pago	4.394.077	-	895.726	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Matriz común indirecta	Anticipo Recibido	1.020.459	-	417.051	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Matriz común indirecta	Devolución de anticipo	689.788	-	94.005	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Matriz común indirecta	Nota de cobro	1.505	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Matriz común indirecta	Reajuste	8.882	(8.882)	1.190	(1.190)
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Matriz común indirecta	Devolución de anticipo	635.072	-	430.816	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Matriz común indirecta	Anticipo Recibido	476.618	-	477.001	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Matriz común indirecta	Reajuste	10.313	(10.313)	8.292	(8.292)
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Matriz común indirecta	Facturación estados de pago	3.442.015	3.442.015	2.590.419	2.590.419
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Matriz común indirecta	Cobro estado de pago	3.344.580	-	2.575.503	-
76.410.647-4	El Peñón Manquehue Spa	Matriz común indirecta	Facturación estados de pago	1.243.650	1.243.650	5.659.244	5.659.244
76.410.647-4	El Peñón Manquehue Spa	Matriz común indirecta	Cobros Estados de pago	1.616.861	-	5.876.095	-
76.410.647-4	El Peñón Manquehue Spa	Matriz común indirecta	Anticipo Recibido	-	-	1.379.583	-
76.410.647-4	El Peñón Manquehue Spa	Matriz común indirecta	Ingreso en cuenta corriente	48.887	-	1.771.637	-
76.410.647-4	El Peñón Manquehue Spa	Matriz común indirecta	Devolución de Anticipo	94.528	-	743.674	-
76.410.647-4	El Peñón Manquehue Spa	Matriz común indirecta	Unidades de reajuste	27.081	(27.081)	22.428	(22.428)
76.410.647-4	El Peñón Manquehue Spa	Matriz común indirecta	Egreso en cuenta corriente	-	-	1.888.970	-
76.132.010-4	Inmobiliaria Alto La Cruz Ltda.	Matriz común indirecta	Facturación Estados de Pago	9.526.399	9.526.399	5.842.368	5.842.368

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2019 31-12-2019 M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$	01-01-2018 31-12-2018 M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$
76.132.010-4	Inmobiliaria Alto La Cruz Ltda.	Matriz común indirecta	Cobros Estado de Pago	9.339.231	-	5.982.990	-
76.132.010-4	Inmobiliaria Alto La Cruz Ltda.	Matriz común indirecta	Devolución de Anticipo	1.779.913	-	1.072.996	-
76.132.010-4	Inmobiliaria Alto La Cruz Ltda.	Matriz común indirecta	Anticipo Recibido	1.513.410	-	1.713.841	-
76.132.010-4	Inmobiliaria Alto La Cruz Ltda.	Matriz común indirecta	Reembolso de Gastos	114	-	32	-
76.132.010-4	Inmobiliaria Alto La Cruz Ltda.	Matriz común indirecta	Unidades de reajuste	43.209	(43.209)	29.440	(29.440)
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales Spa	Matriz común indirecta	Facturación Estados de Pago	-	-	8.751	8.751
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales Spa	Matriz común indirecta	Cobros Estado de Pago	-	-	8.751	-
76.466.504-K	Baumax Spa	Coligada	Ingreso en Cuenta Corriente	-	-	153.548	-
79.899.880-3	Inmobiliaria las Lilas de Pudahuel Ltda.	Matriz común indirecta	Ingreso en cuenta corriente por pagar	-	-	100	-
76.072.000-3	Administradora San Isidro Ltda.	Matriz común indirecta	Reembolso de Gastos	-	-	576	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 Spa	Matriz común indirecta	Facturación estados de pago	-	-	178	178
76.216.575-9	Inmobiliaria Maderos SpA	Matriz común indirecta	Cobro estado de pago	-	-	2.877	-
76.216.575-9	Inmobiliaria Maderos SpA	Matriz común indirecta	Egreso de cuenta corriente	37.528	-	-	-

Estados Financieros Consolidados Resumidos

***PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.
Y FILIALES***

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2019 y 2018

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas y Directores
de Inmobiliaria Manquehue S.A.

Como auditores externos de Inmobiliaria Manquehue S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, sobre los que informamos con fecha 23 de marzo de 2020. Los estados financieros consolidados en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) de la afiliada Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. y filiales y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

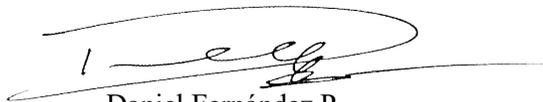
La preparación de tales estados financieros consolidados en forma resumida que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas, es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Manquehue S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros consolidados en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. y filiales adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Manquehue S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Manquehue S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.



Marzo 23, 2020
Santiago, Chile



Daniel Fernández P.
RUT: 10.048.063-8

PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. Y FILIALES

ÍNDICE

I. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS RESUMIDOS.....	2
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO	2
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....	5
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, MÉTODO DIRECTO.....	6
II. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS RESUMIDOS.....	7
1. INFORMACIÓN GENERAL	7
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	7
2.1 Bases de preparación	7
2.2 Período contable	8
2.3 Nuevos pronunciamientos contables	8
2.4 Bases de consolidación	11
2.5 Entidades subsidiarias	14
2.6 Moneda funcional.....	14
2.7 Efectivo y equivalentes al efectivo	14
2.8 Instrumentos financieros.....	14
2.9 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	27
2.10 Inventarios.....	27
2.11 Activos intangibles distintos de la plusvalía	28
2.12 Propiedades, planta y equipo	28
2.13 Propiedades de inversión.....	29
2.14 Costos financieros.....	29
2.15 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros	29
2.16 Préstamos que devengan intereses	30
2.17 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	30
2.18 Provisiones.....	30
2.19 Beneficios a los empleados	31
2.20 Arrendamientos.....	31
2.21 Capital social.....	32
2.22 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	32
2.23 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	32
2.24 Reconocimiento de ingresos	32
2.25 Distribución de dividendos	35
2.26 Compensación de saldos y transacciones.....	35
2.27 Moneda extranjera	35
2.28 Medio ambiente.....	36
3. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	36
3.1 Saldos y transacciones con entidades relacionadas	37
3.1.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	37
3.1.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas	38
3.1.3 Transacciones significativas con entidades relacionadas	39
3.2 Directorio y Gerencia de la Sociedad.....	42

PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. Y FILIALES

I. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS RESUMIDOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES	Nº Notas	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo		10.823.713	1.089.415
Otros activos no financieros, corrientes		17.508	17.508
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes, neto		6.851.278	12.301.578
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3	1.852.958	1.842.394
Inventarios		14.197.099	12.501.055
Activos por impuestos, corrientes		967.464	1.059.820
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>34.710.020</u>	<u>28.811.770</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes		529.624	547.133
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes neto		1.228.732	1.380.464
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	3	6.332.934	6.232.625
Inventarios no corrientes		2.304.102	3.775.475
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		2.743.082	3.000.851
Activos intangibles distintos de la plusvalía		437.677	437.677
Propiedades, planta y equipo		992.792	1.005.701
Propiedades de inversión		88.789.995	90.095.359
Activos por impuestos diferidos		21.714.357	20.665.272
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>125.073.295</u>	<u>127.140.557</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>159.783.315</u>	<u>155.952.327</u>

PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES	Nº Notas	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Otros pasivos financieros, corrientes		11.912.093	4.059.847
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes		2.993.836	4.102.628
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3	1.657.535	2.629.777
Otras provisiones, corrientes		2.966.101	4.483.067
Pasivos por impuestos, corrientes		188.740	25.199
Provisiones por beneficio a los empleados, corrientes		41.077	50.088
Otros pasivos no financieros		530.924	601.396
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		20.290.306	15.952.002
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes		16.200.569	17.619.932
Otras cuentas por pagar, no corrientes		10.655.191	8.928.678
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	3	273.163	1.266.410
Otras provisiones, no corrientes		19.871.678	19.762.649
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		47.000.601	47.577.669
TOTAL PASIVOS		67.290.907	63.529.671
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido		88.379.122	88.379.122
Ganancias acumuladas		1.006.940	966.478
Otras reservas		10.792	10.792
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		89.396.854	89.356.392
Participaciones no controladoras		3.095.554	3.066.264
TOTAL PATRIMONIO		92.492.408	92.422.656
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		159.783.315	155.952.327

PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de Resultado Integral por Función	01-01-2019 al	01-01-2018 al
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	10.418.307	13.106.424
Costo de ventas	(5.374.313)	(8.036.038)
Ganancia bruta	5.043.994	5.070.386
Gasto de administración	(3.369.633)	(3.148.049)
Otras ganancias (pérdidas)	147.949	(129.701)
Ingresos financieros	113.105	48.043
Costos financieros	(945.180)	(1.062.329)
Participación en las (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(49.494)	(50.782)
Resultados por unidades de reajuste	(348.526)	(614.343)
Ganancia, antes de impuestos	592.215	113.225
Ingreso por impuestos a las ganancias	875.561	403.141
Ganancia procedente de operaciones continuadas	1.467.776	516.366
Ganancia	1.467.776	516.366
Ganancia (pérdida), atribuible a:		
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	1.438.486	528.861
Ganancia (Pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	29.290	(12.495)
Ganancia	1.467.776	516.366

PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de cambios en el patrimonio	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Patrimonio reportado	88.379.122	10.792	966.478	89.356.392	3.066.264	92.422.656
Cambio contable	-	-	-	-	-	-
Saldo al 01.01.2019	88.379.122	10.792	966.478	89.356.392	3.066.264	92.422.656
Ganancia	-	-	1.438.486	1.438.486	29.290	1.467.776
Resultado integral	-	-	1.438.486	1.438.486	29.290	1.467.776
Dividendos mínimos	-	-	(272.888)	(272.888)	-	(272.888)
Dividendos definitivos	-	-	(1.125.136)	(1.125.136)	-	(1.125.136)
Disminución por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	-	40.462	40.462	29.290	69.752
Saldo final al 31.12.2019	88.379.122	10.792	1.006.940	89.396.854	3.095.554	94.492.408

Estado de cambios en el patrimonio	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Patrimonio reportado	88.379.122	10.792	873.658	89.263.572	3.078.763	92.342.335
Cambio contable	-	-	(297.033)	(297.033)	-	(297.033)
Saldo al 01.01.2018	88.379.122	10.792	576.625	88.966.539	3.078.763	92.045.302
Ganancia (pérdida)	-	-	528.861	528.861	(12.495)	516.366
Resultado integral	-	-	528.861	528.861	(12.495)	516.366
Dividendos mínimos	-	-	(139.008)	(139.008)	-	(139.008)
Disminución por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	(4)	(4)
Total de cambios en patrimonio	-	-	389.853	389.853	(12.499)	377.354
Saldo final al 31.12.2018	88.379.122	10.792	966.478	89.356.392	3.066.264	92.422.656

PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, MÉTODO DIRECTO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en Miles de Pesos - M\$)

FLUJO NETO TOTAL DEL EJERCICIO	01-01-2019 al 31-12-2019	01-01-2018 al 31-12-2018
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	17.826.700	7.271.473
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(9.728.111)	(8.868.081)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(257.557)	(243.969)
Intereses recibidos	48.189	23.345
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	<u>262.742</u>	<u>22.136</u>
Flujo neto procedente (utilizado en) de actividades de la operación	<u>8.151.963</u>	<u>(1.795.096)</u>
Flujo procedente de (utilizado en) actividades de financiamiento		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio (disminución de K)	(1.000.428)	-
Importes procedentes de préstamos	9.401.443	4.409.231
Préstamos de entidades relacionadas	1.888.402	2.477.794
Pagos de préstamos	(1.697.444)	(4.236.050)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(1.748.868)	(1.601.838)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(2.997.262)	(532.567)
Dividendos pagados	(1.125.136)	-
Intereses pagados	<u>(1.033.058)</u>	<u>(1.075.990)</u>
Flujo neto procedente (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>1.687.649</u>	<u>(559.420)</u>
Flujo procedente de (utilizado en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	-	12.000
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	-	(6)
Compras de propiedades, planta y equipo	<u>(105.314)</u>	<u>(3.107)</u>
Flujo neto (utilizado en) procedente de actividades de inversión	<u>(105.314)</u>	<u>8.887</u>
Disminución en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	<u>9.734.298</u>	<u>(2.345.629)</u>
Saldo inicial de efectivo y equivalente al efectivo	<u>1.089.415</u>	<u>3.435.044</u>
Saldo final de efectivo y equivalente al efectivo	<u>10.823.713</u>	<u>1.089.415</u>

II. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS RESUMIDOS

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operación de la Sociedad

Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., RUT N° 96.844.470-0, domiciliada en Avenida Santa María N° 6350, oficina 401, comuna de Vitacura, Santiago de Chile, es una sociedad constituida según escritura pública con fecha 1 de diciembre de 1997, siendo su objetivo social el desarrollo, ejecución y administración de todas clase de proyectos inmobiliarios, loteos, urbanizaciones, compra, venta y arriendo de terrenos

En junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 28 de diciembre de 2006 la Sociedad modificó su razón social a Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.

1.2 Negocio

Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., desarrolla un proyecto de venta de macrolotes para fines residenciales y de equipamiento, sobre una superficie total de 1.060 hárs en un período de desarrollo que abarcaría los años 2002 y 2028. En este esquema operativo, la Sociedad Matriz Inmobiliaria Manquehue S.A., para el desarrollo de proyectos inmobiliarios como Montepiedra, Los Maderos, Aguas Claras, Los Montes y Los Robles ha debido comprar a Piedra Roja los terrenos requeridos para su desarrollo a valores de mercado, transformándose con ello en uno de los posibles operadores inmobiliarios adquirentes de terrenos.

Así, la estrategia de negocios implícita en este desarrollo inmobiliario implica una sana competencia entre proyectos de Manquehue y otros desarrolladores al interior de Piedra Roja. Otro aspecto relevante de este proyecto es que, dada la escasez de suelo para el desarrollo de viviendas unifamiliares en el sector oriente de la capital (Lo Barnechea - Las Condes - Vitacura), Piedra Roja se ha convertido en la extensión natural del crecimiento de dicho sector. Lo anterior, naturalmente, tiene importantes implicancias en el valor del suelo y su plusvalía, dadas las características únicas del activo involucrado.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros consolidados en forma resumida, han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) con fecha 3 de Mayo de 2013, de la afiliada Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., y filiales, y corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Manquehue S.A., al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Estos estados financieros consolidados resumidos han sido preparados considerando las Normas Internacionales de Información Financieras emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") en cuanto a los principios contables y de presentación, pero este formato resumido no considera las revelaciones requeridas por tales normas, de acuerdo a la normativa señalada en el párrafo anterior.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.2 Período contable

Los presentes estados financieros consolidados en forma resumida incluyen los siguientes estados:

- Estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados consolidados de resultados integrales por función por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de consolidados de cambios en el patrimonio neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados consolidados de flujos de efectivo método directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

2.3 Nuevos pronunciamientos contables

a) Las siguientes Normas, Enmiendas e Interpretaciones a NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

Aplicación de NIIF 16 Arrendamientos

La Sociedad ha aplicado NIIF 16 por primera vez a contar del 1 de enero de 2019.

La norma NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.3 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la anterior norma NIC 17, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

Las entidades pueden aplicar NIIF 16 usando ya sea un enfoque de total aplicación retrospectiva o un enfoque modificado de aplicación retrospectiva. Si la Sociedad aplica el enfoque modificado de aplicación retrospectiva, no está obligada a re-expresar información financiera comparativa y el efecto acumulado de la aplicación inicial de NIIF 16 debe ser presentado como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas.

La Sociedad ha adoptado el segundo método, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de esta norma como un ajuste al saldo de apertura de resultados retenidos al 1 de enero de 2019. Por consiguiente, la información comparativa presentada no ha sido re-expresada.

Impacto en la contabilización del arrendamiento

Arrendamientos Operativos

NIIF 16 cambia como la Sociedad contabiliza arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo NIC 17, los cuales estaban fuera de balance.

La administración de la Sociedad revisó y evaluó los contratos de arrendamiento en que es arrendataria, y concluyó que no existe un impacto significativo identificado que pueda afectar los estados financieros consolidados.

Los incentivos por arrendamiento (por ej., períodos libres de renta) serán reconocidos como parte de la medición de los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento mientras que bajo NIC 17 éstos resultaban en el reconocimiento de un pasivo por incentivo de arrendamiento, amortizado como una reducción del gasto por arrendamiento sobre una base lineal.

Para aquellos contratos de arrendamiento de corto plazo (plazo del arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (tales como computadores personales y muebles de oficina), la Sociedad optó por reconocer un gasto por arrendamiento sobre una base lineal como es permitido por NIIF 16. El gasto es presentado dentro de Gastos de Administración en el estado de resultados.

Impacto en la contabilización de los arrendadores

NIIF 16 no cambia sustancialmente cómo un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos ya sea como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, NIIF 16 ha modificado y expandido las revelaciones requeridas, en particular con respecto

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.3 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

a cómo el arrendador administra los riesgos que se originan de su interés residual en los activos arrendados.

Impacto en la presentación de los estados consolidados de flujos de efectivo

La aplicación de NIIF 16 ha tenido un impacto en los estados consolidados de flujo de efectivo de la Sociedad.

Bajo NIIF 16, los arrendatarios deben presentar:

- Pagos de arrendamientos de corto plazo, pagos por arrendamientos de activos de bajo valor y pagos de arrendamientos variables no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento, como parte de las actividades operacionales (la Sociedad ha incluido estos pagos como parte de los pagos a proveedores);
- Pagos de efectivo por la porción del principal del pasivo por arrendamiento más la porción del interés, como actividades de financiamiento.

La adopción de NIIF 16 no ha tenido un impacto sobre los flujos de efectivos netos totales.

La Sociedad tiene reconocidos sus arrendamientos financieros y no tiene arrendamientos operacionales que revelar.

b) Normas y Enmiendas que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Materialidad (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma de tasa de interés de referencia (modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.3 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

La Administración de la Sociedad se encuentra evaluando los efectos iniciales de la aplicación de estas nuevas normativas y modificaciones. Se estima que la futura adopción no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados en forma resumida.

2.4 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados en forma resumida incorporan los estados financieros de la Sociedad y entidades controladas por la Sociedad (sus subsidiarias). El control se logra cuando la Sociedad tiene:

- a) poder sobre la inversión (derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada.);
- b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada; y
- c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en sus rendimientos.

La Sociedad reevaluará si tiene o no control en una participada si los hechos y circunstancias indican que ha habido cambios en uno o más de los tres elementos de control mencionados anteriormente.

Cuando la Sociedad tiene menos que la mayoría de los derechos a voto de una sociedad participada, tiene el poder sobre la sociedad participada cuando estos derechos a voto son suficientes para darle en la práctica la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada unilateralmente.

La Sociedad considera todos los hechos y circunstancias para evaluar si los derechos a voto en una participada son suficientes para darle el poder, incluyendo:

- a) el número de los derechos de voto que mantiene el inversor en relación con el número y dispersión de los que mantienen otros tenedores de voto;
- b) los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes;
- c) derechos que surgen de otros acuerdos contractuales; y
- d) cualesquiera hechos y circunstancias adicionales que indiquen que el inversor tiene, o no tiene, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que esas decisiones necesiten tomarse, incluyendo los patrones de conducta de voto en reuniones de accionistas anteriores.

La consolidación de una subsidiaria comenzará desde la fecha en que el inversor obtenga el control de la participada y cesará cuando pierda el control sobre ésta. Específicamente, los ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el año se incluyen en los estados financieros consolidados de resultados integrales desde la fecha en que la Sociedad obtiene el control hasta la fecha en que la Sociedad deja de controlar la subsidiaria.

La ganancia o pérdida de cada componente de otros resultados integrales son atribuidas a los propietarios de la Sociedad y a la participación no controladora, según corresponda. El total de resultados integrales es atribuido a los propietarios de la Sociedad y a las participaciones no controladoras aun cuando el resultado de la participación no controladora tenga un déficit de saldo.

Si una subsidiaria utiliza políticas contables diferentes de las adoptadas en los estados financieros consolidados en forma resumida, para transacciones y otros sucesos similares en circunstancias

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.4 Bases de consolidación (continuación)

parecidas, se realizarán los ajustes adecuados en los estados financieros de las subsidiarias al elaborar los estados financieros consolidados en forma resumida para asegurar la conformidad con las políticas contables del grupo Piedra Roja.

Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre las entidades del holding, son eliminados en la consolidación.

Participaciones no controladoras - Una controladora presentará las participaciones no controladoras en el estado de situación financiera consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora.

Cambios en las participaciones de la Sociedad en filiales existentes

Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son transacciones de patrimonio. Cualquier diferencia entre el importe por el que se ajustan los intereses minoritarios y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el patrimonio neto y se atribuye a los propietarios de la controladora. No se realiza ningún ajuste en el importe en libros de la plusvalía, ni se reconocen ganancias o pérdidas en la cuenta de resultados. Cuando se pierde control de una filial, se reconoce una ganancia o pérdida en resultados y se calcula como la diferencia entre (i) el agregado del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida; y (ii) el importe en libros previo de los activos (incluyendo la plusvalía), y pasivos de la filial y cualquier participación no controladora.

Cuando los activos de la filial son medidos a montos revaluados o a valor razonable y la correspondiente ganancia o pérdida acumulada ha sido reconocida en otros resultados integrales y acumulada en patrimonio, los importes previamente reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en patrimonio se contabilizan como si la Sociedad hubiese vendido directamente los activos relevantes (es decir, reclasificado a resultados o transferido directamente a resultados retenidos como se especifica por las NIIF aplicables). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la antigua filial a la fecha en que se pierde control se considerará como el valor razonable en el momento de reconocimiento inicial para su medición posterior bajo NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, cuando proceda, como el costo en el momento de reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o un negocio conjunto.

Asociadas y Negocios Conjuntos - Una asociada es una entidad sobre la cual la Sociedad ejerce influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en las decisiones de políticas financieras y operativas, pero no control o control conjunto sobre esas políticas. Los resultados, activos y pasivos de las asociadas son incorporados en estos estados financieros utilizando el método de la participación, excepto cuando la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso es contabilizada en conformidad con IFRS 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Bajo el método de la participación, las inversiones en asociadas son registradas inicialmente al costo, y son ajustadas posteriormente en función de los cambios que experimenta, tras la adquisición, la porción de los activos netos de la asociada que corresponde a la Sociedad, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales.

Cuando la participación de Piedra Roja en las pérdidas de una asociada o negocio conjunto excede su participación en éstos, la entidad dejará de reconocer su participación en las pérdidas adicionales. La participación en una asociada o negocio conjunto será el importe en libros de la inversión en la asociada o negocio conjunto determinado según el método de la participación, junto con cualquier participación

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.4 Bases de consolidación (continuación)

a largo plazo que, en esencia, forme parte de la inversión neta de la entidad en la asociada o negocio conjunto.

Un Negocio conjunto es un acuerdo por medio del cual las partes tienen un acuerdo de control conjunto que les da derecho sobre los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto se produce únicamente cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que están compartiendo el control.

Una inversión se contabilizará utilizando el método de la participación, desde la fecha en que pasa a ser una asociada o negocio conjunto. En el momento de la adquisición de la inversión cualquier diferencia entre el costo de la inversión y la parte de la entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la participada, se contabilizará como plusvalía, y se incluirá en el importe en libros de la inversión. Cualquier exceso de la participación de la entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la participada sobre el costo de la inversión, después de efectuar una reevaluación, será reconocida inmediatamente en los resultados integrales.

La Sociedad discontinúa el uso del método del patrimonio, en la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión está clasificada como mantenida para la venta.

La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se suspendió, y el valor razonable de cualquier participación mantenida se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida en la disposición de la asociada o negocio conjunto. Además, si la sociedad registró un resultado previamente en otros resultados integrales relacionado a esa asociada o negocio conjunto, dicho importe se debería registrar de la misma forma que si esa asociada o negocio conjunto hubieran vendido directamente los activos o pasivos relacionados.

La Sociedad continúa usando el método de la participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada. No hay una remediación del valor razonable sobre dichos cambios en la participación.

Cuando la sociedad reduce su participación en una asociada o un negocio conjunto, y continúa usando el método de la participación, los efectos que habían sido previamente reconocidos en otros resultados integrales deberán ser reclasificados a ganancia o pérdida de acuerdo a la proporción de la disminución de participación en dicha asociada. Cuando una sociedad del grupo realiza transacciones con una entidad asociada o un negocio conjunto, las ganancias y pérdidas resultantes de las transacciones con la asociada o con el negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados en forma resumida de la Sociedad solo en la medida de la participación de la asociada o negocio conjunto.

PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. Y FILIALES

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.5 Entidades subsidiarias

El detalle de las empresas incluidas en la consolidación es el siguiente:

RUT	Nombre Sociedad	Porcentaje de Participación			
		31-12-2019			31-12-2018
		Directo %	Indirecto %	Total %	Total %
96.934.070-4	Hacienda Chicureo S.A.	59,87%	-	59,87%	59,87%
77.799.840-4	Hacienda Chicureo Inmobiliaria Ltda.	-	59,86%	59,86%	59,86%
76.000.430-8	Administradora San Cristobal Ltda.	99,00%	0,5987%	99,59%	99,59%
99.579.330-K	Chicureo Comercial SpA	100,00%	-	100,00%	100,00%
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	99,90%	0,1%	100,00%	100,00%
76.072.000-3	Administradora San Isidro Ltda.	99,93%	0,04%	99,97%	99,97%

2.6 Moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados en forma resumida de cada una de las entidades que conforman el Grupo Piedra Roja se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que operan (moneda funcional). La moneda funcional del Grupo Piedra Roja es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros consolidados en forma resumida. Los pesos chilenos son redondeados a los miles de pesos más cercanos.

2.7 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos, depósitos a plazos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento de tres meses o menos desde su fecha de origen y los sobregiros contables bancarios.

El Grupo Piedra Roja confecciona el estado de flujo de efectivo por el método directo.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

2.8 Instrumentos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Sociedad se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable.

Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.8 Instrumentos financieros (continuación)

razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

2.8.1 Activos financieros

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante lo anterior, la Sociedad puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.8 Instrumentos financieros (continuación)

2.8.1 Activos financieros (continuación)

- La Sociedad podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- La Sociedad podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

Costo amortizado y método del interés efectivo

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial. Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas. Por otro lado, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas.

El ingreso por intereses se reconoce usando el método del interés efectivo para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio. Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.8 Instrumentos financieros (continuación)

2.8.1 Activos financieros (continuación)

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la Sociedad reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio.

Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye en la línea “ingresos financieros”.

Activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI)

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método del interés efectivo son reconocidos en resultados. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a VRCCORI

En el reconocimiento inicial, la Sociedad puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a VRCCORI. La designación como VRCCORI no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Sociedad gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio medidas a VRCCORI son inicialmente medidas a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, son medidas a su valor razonable reconociendo las pérdidas y ganancias de cambios en el valor razonable en otro resultado integral y acumuladas en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en patrimonio. La ganancia o pérdida acumulada

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.8 Instrumentos financieros (continuación)

2.8.1 Activos financieros (continuación)

no será reclasificada a resultados al momento de vender los instrumentos de patrimonio, en su lugar, serán transferidas a resultados retenidos.

Los dividendos sobre estas inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en resultados cuando la Sociedad tenga derecho a recibir el dividendo, sea probable que la Sociedad reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo y el importe del dividendo puede ser medido de forma fiable, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos son incluidos en la línea “ingresos financieros” en el estado de resultados.

Instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR)

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a VRCCORI son medidos a VRCCR. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a VRCCR, a menos que la Sociedad designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a VRCCORI, en su reconocimiento inicial.

Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al VRCCR, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. La Sociedad no ha designado ningún instrumento financiero para ser medido a VRCCR.

Los activos financieros designados como VRCCR son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidas en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura.

La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es incluida en la línea “ingresos financieros”.

2.9.2 Deterioro de activos financieros

La Sociedad reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (“PCE”) sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCORI, cuentas por cobrar por arrendamientos, importes adeudados por clientes bajo contratos en construcción, así como también un compromiso de préstamos y contratos de garantía financiera. No se reconoce una pérdida por deterioro para inversiones en instrumentos de patrimonio. El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.8 Instrumentos financieros (continuación)

2.8.2 Deterioro de activos financieros (continuación)

La Sociedad siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, importes adeudados de clientes bajo contratos de construcción y cuentas por cobrar por arrendamientos. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Sociedad, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Sociedad reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Sociedad mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses. La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Aumento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Sociedad comparará el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Sociedad considera información cuantitativa y cualitativa que se razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la Sociedad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales de la Sociedad, a saber, el mercado de artículos de ocio y equipos electrónicos, la industria de la construcción de propiedades residenciales y el negocio de software de tecnologías de información.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.8 Instrumentos financieros (continuación)

2.8.2 Deterioro de activos financieros (continuación)

En particular, la siguiente información se tiene en consideración cuando se evalúa si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo actual o esperado en la clasificación de riesgo interna o externa (si está disponible) del instrumento financiero;
- Un deterioro significativo en los indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, precios del swap de incumplimiento crediticio para el deudor, o la duración o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero ha sido menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos actuales o pronosticados en el negocio, condiciones financieras o económicas que se espera ocasionen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones financieras;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operacionales del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito sobre otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Cambios adversos significativos actuales o pronosticados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulten en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones financieras.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Sociedad presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 30 días, a menos que la Sociedad tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

No obstante lo anterior, la Sociedad asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si: (i) el instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento; (ii) el deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y (iii) los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducirán la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo. La Sociedad considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de "grado de inversión" de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

Para compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, la fecha en que la Sociedad pasa a ser una parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a efectos de aplicar los requerimientos de deterioro de valor. Al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial de un compromiso de préstamo, la Sociedad considera los cambios en el riesgo de que ocurra un incumplimiento del préstamo con el que se relaciona el compromiso de préstamo; para contratos de garantía financiera, la Sociedad considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incumpla el contrato.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.8 Instrumentos financieros (continuación)

2.8.2 Deterioro de activos financieros (continuación)

La Sociedad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los modifica según sea apropiado para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes que el importe pase a estar moroso.

Definición de incumplimiento

La Sociedad considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la Sociedad, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Sociedad).

Independientemente del análisis anterior, la Sociedad considera que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 90 días, a menos que la Sociedad tenga información razonable y sustentable para demostrar que un criterio de incumplimiento más aislado es más apropiado.

Activos financieros con deterioro de valor crediticio

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- a) dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- b) una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- c) el prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- d) se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.8 Instrumentos financieros (continuación)

2.8.2 Deterioro de activos financieros (continuación)

Política de castigo

La Sociedad castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando las gestiones de cobranza se han agotado. Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Sociedad, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Sociedad de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Sociedad en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Sociedad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

Para compromisos de préstamos sin utilizar, una pérdida crediticia es el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Sociedad si el tenedor del compromiso de préstamo dispone del préstamo; y los flujos de efectivo que la Sociedad espera recibir si dispone del préstamo.

Cuando la PCE durante el tiempo de vida del activo se mide sobre una base colectiva para atender los casos en que la evidencia de aumentos significativos en el riesgo crediticio a nivel de instrumento individual puede no estar aún disponible, los instrumentos financieros se agrupan de la siguiente manera:

- Naturaleza de los instrumentos financieros (es decir, las cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar por arrendamiento e importes adeudados de clientes en contratos de construcción de la Sociedad son cada uno evaluados como un grupo separado. Los préstamos a partes relacionadas son evaluados por pérdidas crediticias esperadas sobre una base individual);
- Estatus de morosidad;
- Naturaleza, tamaño e industria de los deudores;
- Naturaleza de las garantías por cuentas por cobrar por arrendamientos; y
- Clasificaciones crediticias externas si estuvieren disponibles.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.8 Instrumentos financieros (continuación)

2.8.2 Deterioro de activos financieros (continuación)

La agrupación es revisada regularmente por la administración para asegurarse que los integrantes de cada grupo continúen compartiendo similares características de riesgo crediticio.

Si la Sociedad ha medido la corrección de valor por pérdidas para un instrumento financiero a un importe equivalente a las PCE durante el tiempo de vida del activo en el período de reporte anterior, pero determina en el período de reporte actual que las condiciones para PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumplen, la Sociedad mide la corrección de valor por pérdidas a un importe equivalente a la PCE de los próximos doce meses a la fecha de reporte actual.

La Sociedad reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas, excepto para los instrumentos financieros que son medidos a VRCCORI, para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral”, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja en cuentas de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si la Sociedad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Sociedad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Sociedad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Sociedad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados. Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” es reclasificada a resultados. En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el cual la Sociedad a elegido en el reconocimiento inicial medirlo a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados retenidos.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.8 Instrumentos financieros (continuación)

2.8.3 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por una entidad de la Sociedad se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por una entidad de la Sociedad se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Sociedad se reconocen y se deducen directamente en patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en resultados en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo o a VRCCR.

Sin embargo, los pasivos financieros que se originan cuando una transferencia de un activo financiero no califica para darlo de baja o cuando aplica el enfoque de involucramiento continuo, contratos de garantía financiera emitidos por la Sociedad, y compromisos emitidos por la Sociedad para otorgar un préstamo a una tasa de interés por debajo del mercado son medidos en conformidad con las políticas contables específicas establecidas más adelante.

Pasivos financieros medidos a VRCCR

Los pasivos financieros se clasifican al VRCCR cuando el pasivo financiero es (i) una contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica IFRS 3, (ii) mantenido para negociar, o (iii) se designa a VRCCR.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Sociedad gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado, excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.8 Instrumentos financieros (continuación)

2.8.3 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio (continuación)

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero mantenido para negociar o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como VRCCR al momento del reconocimiento inicial si:

- Tal designación elimina o reduce significativamente alguna incongruencia en la medición o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros o ambos, el cual se administra y evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con la documentada estrategia de inversión o de administración del riesgo de la Sociedad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y NIIF 9 permita que la totalidad del contrato sea designado como a VRCCR.

Los pasivos financieros a VRCCR se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida en los cambios del valor razonable en el estado de resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier interés obtenido sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de 'ingresos/costos financieros' en el estado de resultados.

Sin embargo, para pasivos financieros designados a VRCCR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se reconocen en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría una asimetría contable en resultados. El importe remanente del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son posteriormente reclasificados a resultados; en su lugar, son transferidos a resultados retenidos una vez dado de baja el pasivo financiero.

Las pérdidas o ganancias sobre contratos de garantía financiera o compromisos de préstamos emitidos por la Sociedad que sean designados por la Sociedad para ser medidos a VRCCR se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no sean (1) una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (2) mantenidos para negociar; o (3) designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método del interés efectivo.

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.8 Instrumentos financieros (continuación)

2.8.3 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio (continuación)

o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio

Para pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y son medidos a costo amortizado al cierre de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio se determinan sobre la base del costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias o pérdidas por diferencias de cambio se reconocen en resultados en la línea "diferencias de cambio", para pasivos financieros que no formen parte de una designada relación de cobertura.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VRCCR, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocen en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura.

Baja en cuentas de pasivos financieros

La Sociedad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Sociedad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

2.8.4 Instrumentos financieros derivados

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente son remedidos a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en contratos anfitriones que no sean activos financieros dentro del alcance de NIIF 9 son tratados como derivados separados cuando cumplen la definición de un derivado, sus riesgos y características no están relacionados estrechamente con los correspondientes a los contratos anfitriones y los contratos anfitriones no son medidos a VRCCR. Los derivados implícitos en contratos híbridos que contienen un anfitrión dentro del alcance de NIIF 9 no son separados. El contrato híbrido en su totalidad se clasifica y mide posteriormente ya sea a costo amortizado o a VRCCR, según sea apropiado.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.9 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable, y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Adicionalmente en la medición posterior, se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando exista evidencia objetiva de que alguna de las empresas del Grupo Piedra Roja, no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. Dicha provisión se determina caso a caso, conforme a un estudio individual de cada transacción.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectivo, exceptuando cuentas por cobrar a corto plazo cuando el efecto del descuento no es importante.

2.10 Inventarios

El Grupo Piedra Roja valoriza sus inventarios al menor valor entre el costo y el valor neto realizable. Se entiende por valor neto realizable el precio de venta estimado en el transcurso normal de los negocios, menos los costos estimados para realizar la venta.

En aquellos casos que el valor neto realizable es menor al costo, se realiza una provisión por el diferencial del valor con cargo a resultados del ejercicio.

El costo de las viviendas está conformado principalmente por el terreno donde se desarrolla el proyecto, contrato de construcción por suma alzada, honorarios de arquitectos y calculistas, permisos y derechos municipales, gastos de operación, costo de financiamiento y otros desembolsos relacionados directamente con la construcción, necesarios para su terminación.

El costo de los terrenos clasificados en inventarios también incluyen mitigaciones y urbanización necesarias para el desarrollo y venta de los mismos.

Las existencias según su naturaleza y grado de avance de construcción, se clasifican en inmuebles para la venta. Obras en ejecución y terrenos para futuros proyectos se presentan según su fecha estimada de escrituración en corriente y no corriente.

Los inventarios informados en los presentes estados financieros consolidados comprenden principalmente los siguientes:

- Terrenos: Corresponden a aquellos lotes y macrolotes dispuestos para la venta y para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.
- Obras en ejecución: se agrupan en este ítem, todos aquellos proyectos que a la fecha de cierre de los estados financieros se encuentran en desarrollo y en proceso constructivo.
- Unidades terminadas: Corresponden a viviendas, sitios y macrolotes en stock dispuestos para la venta en el transcurso normal de los negocios del Grupo.
- Otros inventarios: En este ítem se acumulan mitigaciones y desembolsos activados que formarán parte de las unidades terminadas al final del proceso productivo.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.11 Activos intangibles distintos de la plusvalía

Los activos intangibles que se adquieran separadamente se medirán al costo en el reconocimiento inicial. Los activos intangibles que se generen internamente, no son capitalizados y el gasto se refleja en el estado de resultados en el ejercicio en el cual se incurra, excepto por los costos de desarrollo capitalizados que la normativa nos permita activar.

Las vidas útiles de los activos intangibles se evalúan como finitas o indefinidas. Los activos intangibles con vidas finitas se amortizan durante la vida útil económica y su deterioro se evalúa cada vez que existen indicadores que el activo intangible pueda estar deteriorado. El deterioro de activos intangibles con vidas útiles indefinidas se probará anualmente o individualmente o al nivel de unidad generadora de efectivo. Tales intangibles no son amortizados. La vida de un activo intangible con vida indefinida es revisada anualmente para determinar si continúa en esta misma condición.

Los activos intangibles distintos de la plusvalía que se incluyen en los presentes estados financieros consolidados en forma resumida, corresponden a derechos de agua que se reconocen al costo.

Estos activos corresponden a bienes con vida útil indefinida, por tanto, no están afectos a amortización.

2.12 Propiedades, planta y equipo

Los activos clasificados como propiedades, plantas y equipos del Grupo Piedra Roja, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior se valorizarán a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación y provisiones por deterioro.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando sea probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de estos activos vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable.

Las reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio o período en el que se incurran.

Las construcciones u obras en curso, incluyen los siguientes conceptos devengados únicamente durante el período de construcción:

- Gastos financieros relativos a la financiación externa que sean directamente atribuibles a las construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica.
- Gastos de personal relacionado en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales distribuidos sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajusta si es necesario, en cada cierre de ejercicio, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

En la medida que ocurran hechos o cambios en las circunstancias que afectan las propiedades, plantas y equipos, el deterioro de este activo es evaluado considerando solo si existen estos indicadores. Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante la aplicación de pruebas de deterioro.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.12 Propiedades, planta y equipo (continuación)

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante la aplicación de pruebas de deterioro.

Las pérdidas y ganancias por las ventas de estos activos, se calcularán comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluirán en el estado de resultados.

2.13 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar rentas, plusvalías o ambas, las cuales son valorizadas al costo de adquisición.

Las propiedades de inversión que mantienen las empresas del Grupo Piedra Roja comprenden principalmente terrenos para el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios, los cuales son adquiridos a través de compra directa vía financiamiento bancario, leasing y convenios (bodegajes).

Las propiedades de inversión se registran al costo, incluyéndose los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan al costo menos depreciación acumulada (excepto en los terrenos) y las pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de la enajenación o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la enajenación. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en resultados en el ejercicio en que se da de baja la propiedad.

Los activos clasificados en este rubro son sometidos a pruebas de deterioro siempre y cuando exista evidencia que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros pueda no ser recuperable.

2.14 Costos financieros

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en resultados en el rubro "Costos Financieros".

2.15 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tengan una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas por deterioro del valor.

Los activos que estén sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.15 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros (continuación)

agrupan al nivel más bajo, para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance para evaluar si existen indicadores que señalen que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría haber disminuido.

A la fecha de los presentes estados financieros consolidados en forma resumida no existen indicadores que permitan concluir que alguno de los activos no financieros tengan un riesgo de pérdidas de valor por deterioro.

Los activos serán clasificados en este rubro cuando el valor contable pueda ser recuperado a través de una venta que sea altamente probable de realizar y que tendrá disponibilidad inmediata en la condición en que se encuentra.

2.16 Préstamos que devengan intereses

Los préstamos que devengan intereses comprenden principalmente los créditos que mantienen empresas del Grupo Piedra Roja con bancos e instituciones financieras.

Se clasifican en el estado de situación financiera como pasivos corrientes a menos que el Grupo tenga la facultad incondicional de diferir el pago de la obligación por a lo menos doce meses después de la fecha de cierre de los estados financieros consolidados en forma resumida.

2.17 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar documentados adeudados a acreedores. Se presentan en el pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros consolidados en forma resumida, los cuales son presentados en el pasivo no corriente.

2.18 Provisiones

Las empresas del Grupo Piedra Roja reconocen una provisión cuando exista una obligación presente, de carácter legal o implícita, que provenga de eventos pasados y que la Administración determine que es probable que la sociedad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para liquidar la obligación, y que el monto de la obligación pueda estimarse de manera confiable.

La cuantificación de las provisiones se realiza teniendo en consideración la mejor información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y se vuelve a estimar en cada cierre contable.

Las provisiones por concepto de urbanización y mitigaciones, son revisadas al menos cada dos años por la administración, con el objeto de verificar y actualizar las bases y supuestos de las mismas. Para las provisiones de urbanización, se revisan los planes de urbanización pendientes de ejecutar de acuerdo con el Plan Director y se contrasta contra el costo de obras de urbanización, los que son similares en complejidad a las obras reales ejecutadas (propias o de terceros) o mediante la validación de consultores especialistas en inspección de obras. Para las obras de mitigación, la obligación de hacer este tipo de obras, cuya información proviene de estudios realizados por el M.O.P., relacionados

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.18 Provisiones (continuación)

con obras de canalización de aguas lluvia, que son parte de las medidas de mitigación ambiental que el proyecto debe contribuir a financiar en conjunto con dicha autoridad y que se ha estimado en base a los convenios firmados para las mitigaciones viales.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo.

Las últimas tasas de descuento utilizadas son las siguientes:

Fecha	Tasa %
31 de diciembre de 2019	1,72%
31 de diciembre de 2018	2,47%

2.19 Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal:

El Grupo Piedra Roja, reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador.

2.20 Arrendamientos

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

Los arrendamientos de activos, cuando el Grupo tiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de la propiedad, se clasifican como arrendamientos financieros.

Estos arriendos se valorizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor de los dos. Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir un tipo de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda.

Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en “Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar” y “Otras cuentas por pagar, no corrientes” dependiendo del vencimiento de las cuotas. El elemento de interés del costo financiero se carga en el estado de resultados integrales durante el período de arrendamiento de forma que se obtenga una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio.

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasificarán por el Grupo Piedra Roja como arrendamientos operativos, de acuerdo a lo señalado por IAS 17.

Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.21 Capital social

El capital social de la Sociedad, está representado por acciones ordinarias, nominativas, de una única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal, las que se registran al monto de la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión.

2.22 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

La Sociedad determina el impuesto a la renta sobre la base imponible en conformidad a las normas legales vigentes. Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos se registran de acuerdo a la NIC 12 "impuesto a las ganancias".

El gasto por impuesto a las ganancias está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas y leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales puedan compensarse dichas diferencias.

Los activos por impuestos y pasivos por impuestos diferidos se presentan en forma neta en el estado de situación financiera si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad tributaria y la misma autoridad tributaria.

2.23 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera consolidado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros consolidado y como no corrientes, los mayores a ese período.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado, se clasifican a discreción del Grupo Piedra Roja.

2.24 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad.

Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas, devoluciones, rebajas y descuentos.

Los ingresos de la Sociedad corresponden a la venta neta de proyectos inmobiliarios; departamentos, casas, sitios, macrolotes, y a la prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de administración de servicios profesionales y supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.24 Reconocimiento de ingresos (continuación)

El Grupo Piedra Roja, reconoce sus ingresos provenientes de contratos con clientes a medida que satisface sus obligaciones de desempeño mediante la transferencia de bienes o servicios comprometidos a sus clientes.

Los ingresos se reconocen en función al precio de la transacción que se asigna a esa obligación de desempeño a la cual la Sociedad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente.

Para los ingresos y costos de explotación correspondientes a las sociedades del Grupo Piedra Roja, el criterio de reconocimiento es el siguiente:

i) Ingresos por ventas de viviendas:

Los ingresos generados en el segmento Desarrollo Inmobiliario se reconocen, en un punto en el tiempo, cuando se firman las respectivas escrituras de compraventa de las viviendas.

La Sociedad estima que es éste el punto donde el cliente obtiene sustancialmente el control sobre la unidad adquirida.

Es práctica común en el mercado inmobiliario que los clientes efectúen promesas de compra sobre los inmuebles efectuando un pago que será imputado al valor de la vivienda al momento de firmar la escritura de compraventa.

Los montos recibidos sobre tales promesas son reconocidos como un pasivo.

ii) Ingresos por ventas de terrenos y proyectos inmobiliarios:

Los ingresos generados en el segmento Macrolotes se reconocen cuando se firman las respectivas escrituras de compraventa de los terrenos.

En aquellos casos en que la venta de los terrenos tenga asociado el desarrollo de actividades de urbanización y mitigaciones para el posterior desarrollo de viviendas, los servicios relacionados con tales actividades son considerados como una obligación de desempeño separada, reconociendo su ingreso respectivo en la medida que se van ejecutando y transfiriendo al cliente.

iii) Ingresos por contratos de construcción:

La Sociedad reconoce los ingresos por estos contratos a lo largo del tiempo, cuando satisface las obligaciones de desempeño relacionados con las obras.

En el caso de los contratos de construcción, el grado de transferencia de los bienes y servicios comprometidos en el contrato se mide en función de los costos incurridos a la fecha en comparación con los costos totales proyectados (grados de avance de la obra).

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.24 Reconocimiento de ingresos (continuación)

Adicionalmente cuando existe clara evidencia de que el avance físico es mayor a los costos reales incurridos la sociedad reconoce como ingreso el avance físico.

La Sociedad efectúa periódicamente la revisión de los costos proyectados del contrato así como la identificación de costos incurridos de materiales y equipos significativos que aún no hayan sido instalados. Estos últimos, en caso de existir, son excluidos de la medición del grado de avance.

Los contratos por servicios de construcción consideran normalmente el pago, al inicio del contrato, de anticipos por parte de los mandantes, los cuales son descontados de los estados de pago que se emiten mensualmente por el avance de los servicios. Los anticipos representan un ingreso recibido por servicios aún no prestados y son reconocidos como un pasivo.

iv) Prestación de servicios:

Los ingresos y costos asociados a la prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de servicios profesionales de arquitectura, administración y supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios se reconocen sobre base devengada.

v) Sociedades matrices:

Se reconoce el resultado devengado, previa eliminación de los resultados no realizados.

vi) Ingresos por intereses:

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de la tasa de interés efectiva.

vii) Ingresos por dividendos:

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

viii) Ingresos por arriendos:

Los ingresos por arriendo se reconocen a medida que se devengan.

Los montos así determinados están sujetos a provisiones de deterioro de cuentas por cobrar.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.25 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo y su correspondiente disminución en el patrimonio neto en las cuentas anuales consolidadas del Grupo Piedra Roja en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por la Junta de Accionistas de la Sociedad.

La Sociedad provisiona al cierre de cada ejercicio el 30% del resultado del mismo, de acuerdo a la Ley N° 18.046 como dividendo mínimo, dado que dicha ley establece la distribución de al menos el 30% del resultado financiero del ejercicio, a menos que la Junta de Accionistas disponga lo contrario, por unanimidad de las acciones emitidas con derecho a voto.

2.26 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros consolidados en forma resumida no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Grupo tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados integrales y Estado Consolidado de Situación Financiera.

Los estados financieros, no presentan ingresos y gastos netos, en su estado consolidado de resultados integral.

A nivel de saldos en el estado de situación financiera, se han realizado las siguientes compensaciones de partidas:

- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se presentan netos a nivel de subsidiaria, cuando ésta tiene derecho legalmente aplicable para compensar activos corrientes tributarios con pasivos corrientes tributarios, cuando los mismos se relacionen con impuestos girados por la misma autoridad tributaria, y ésta permita a la entidad liquidar o recibir un solo pago neto.

Por lo mismo, se compensan los activos y pasivos por impuestos diferidos de la subsidiaria si, y solo si, se relacionan con impuesto a la renta correspondiente a la misma administración tributaria, siempre y cuando la entidad tenga el derecho legalmente aplicable de compensar los activos por impuestos corrientes, con los pasivos por impuestos corrientes.

2.27 Moneda extranjera

Las transacciones que realiza el Grupo Piedra Roja son en su totalidad en el mercado nacional. Esto implica que tanto los flujos de ingreso como los desembolsos efectuados los realiza en pesos chilenos. Dado lo anterior, los presentes estados financieros consolidados no consideran transacciones en moneda extranjera.

Las "Unidades de Fomento" (UF) son unidades de reajuste las cuales son convertidas a pesos chilenos, la variación de la tasa de cambio es registrada en el Estado Consolidado de Resultados Integrales en el ítem "Resultados por unidades de reajuste".

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.28 Medio ambiente

Los desembolsos relacionados con el medio ambiente, se reconocen en los resultados del ejercicio o período en que se incurren.

3. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas presentadas por el Grupo Piedra Roja, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, en el corto plazo, corresponden a cuentas corrientes mercantiles simples expresadas en pesos y en unidades de fomento, que no devengan intereses.

Estos saldos tienen acuerdo de pago según disponibilidad de fondos, en un plazo, habitualmente, no superior a 180 días.

En el largo plazo, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presentan aportes a empresas relacionadas para construir capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF, sin intereses.

Las transacciones comerciales con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponden a servicios prestados principalmente por las filiales a compañías relacionadas, estos servicios corresponden a publicidad, post venta, administración, arquitectura y arriendo de maquinarias y herramientas.

El costo de estos servicios es traspasado a las inmobiliarias mediante la facturación realizada en base a los contratos de servicios definidos por las partes.

Por los servicios prestados a relacionadas y que aún no se han realizado a terceros, la Sociedad matriz registra utilidades no realizadas, las que constituyen un cargo a resultados.

Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44 y 89 de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas. No existen deudas de dudoso cobro, razón por la cual no se ha constituido una provisión de deterioro para estas transacciones.

El Grupo Piedra Roja, tiene como política informar todas las transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio, con excepción de los dividendos pagados, aportes de capital recibidos, los cuales no se entienden como transacciones.

El criterio de exposición de las transacciones con entidades relacionadas es incluir todas las transacciones efectuadas en los ejercicios que cubren los estados financieros consolidados en forma resumida informados.

PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. Y FILIALES

3 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (continuación)

3.1 Saldos y transacciones con entidades relacionadas

3.1.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

El desglose de los saldos por cobrar con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

RUT	Sociedad	Corriente		No corriente	
		31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	110.257	260.882	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA.	12.359	12.034	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	1.472.652	1.323.312	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	105.053	92.430	271.775	330.789
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	64.728	65.868	-	-
76.414.366-3	Inmobiliaria Alto Hacienda SpA	-	-	6.061.159	5.901.836
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Roble SpA	10.047	10.026	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	846	826	-	-
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	69.934	69.934	-	-
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A.	7.082	7.082	-	-
	Totales	1.852.958	1.842.394	6.332.934	6.232.625

PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. Y FILIALES

3. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (continuación)

3.1 Saldos y transacciones con entidades relacionadas (continuación)

3.1.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

El desglose de los saldos por pagar con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

RUT	Sociedad	Corriente		No corriente	
		31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros S.A.	-	349.093	-	144.927
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio S.A.	-	349.093	-	144.927
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	345.549	273.432	-	-
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A.	2.513	2.447	-	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	4.773	569.927	273.163	976.556
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	75.580	104.489	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	1.216.019	948.683	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	-	5.869	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Roble SpA	7.310	22.557	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	257	3.107	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	5.534	1.080	-	-
	Totales	1.657.535	2.629.777	273.163	1.266.410

PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. Y FILIALES

3. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (continuación)

3.1 Saldos y transacciones con entidades relacionadas (continuación)

3.1.3 Transacciones significativas con entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31-12-2019 M\$	Efecto en resultados (cargo) Abono M\$	31-12-2018 M\$	Efecto en resultados (cargo) Abono M\$
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros S.A.	Accionista	Ingreso en cuenta corriente	-	-	344.918	-
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros S.A.	Accionista	Egreso en cuenta corriente	349.003	-	-	-
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros S.A.	Accionista	Pago disminución de capital	144.928	-	-	-
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros S.A.	Accionista	Dividendos	178.090	-	-	-
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros S.A.	Accionista	Pago dividendos	178.090	-	-	-
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros S.A.	Accionista	Unidad de reajuste	90	90	4.175	(4.175)
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio S.A.	Accionista	Ingreso en cuenta corriente	-	-	344.911	-
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio S.A.	Accionista	Egreso en cuenta corriente	349.003	-	-	-
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio S.A.	Accionista	Pago disminución de capital	144.928	-	-	-
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio S.A.	Accionista	Dividendos	178.090	-	-	-
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio S.A.	Accionista	Pago dividendos	178.090	-	-	-
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio S.A.	Accionista	Unidad de reajuste	90	90	4.182	(4.182)
88.751.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Estado de pago	4.976.214	-	2.641.122	-
88.751.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Pago estado de pago	4.904.097	-	2.601.282	-
88.751.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Anticipo de obra	695.933	-	481.893	-
88.751.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Devolución anticipo de obra	859.280	-	435.365	-
88.751.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Unidad de reajuste	12.720	12.720	8.147	8.147
88.751.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Pago reembolso de gastos	-	-	576	-
87.970.900-8	Inmobiliaria Santa Maria de Manquehue S.A.	Matriz común indirecta	Facturas de contrato	-	-	2.230	2.230
87.970.900-8	Inmobiliaria Santa Maria de Manquehue S.A.	Matriz común indirecta	Pago facturas de contrato	-	-	2.785	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Matriz común indirecta	Ingreso terrenos	57.253	-	175.304	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Matriz común indirecta	Reembolso de gastos	-	-	540	(540)
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Matriz común indirecta	Pago reembolso de gastos	5.869	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Matriz común indirecta	Facturas de contrato	9.174	-	9.768	9.768

PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. Y FILIALES

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31-12-2019 M\$	Efecto en resultados (cargo) Abono M\$	31-12-2018 M\$	Efecto en resultados (cargo) Abono M\$
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Matriz común indirecta	Pago facturas de contrato	9.153	-	8.942	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Matriz común indirecta	Unidad de reajuste	10.842	10.842	13.351	13.351
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Matriz común indirecta	Facturas de contrato	9.174	9.174	10.573	10.573
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Matriz común indirecta	Pago facturas de contrato	9.153	-	9.747	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Matriz común indirecta	Reembolso de gastos	16.993	(16.993)	12.549	(12.549)
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Matriz común indirecta	Pago reembolso de gastos	32.240	-	-	-
76.712.550-k	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA (Ex Hacienda Chicureo Casas S.A.)	Matriz común	Unidad de reajuste	325	325	336	336
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Ingreso en cuenta corriente	-	-	560.173	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Egreso en cuenta corriente	1.506.688	-	-	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Reembolso de gastos	-	-	117.073	(117.073)
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Pago reembolso de gastos	-	-	112.301	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Pago disminución de capital	710.573	-	-	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Dividendos	768.956	-	-	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Pago dividendos	768.956	-	-	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Unidad de reajuste	7.034	(7.034)	12.388	(12.388)
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Matriz común	Egreso en cuenta corriente	792.568	-	532.567	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Matriz común	Ingreso en cuenta corriente	1.888.402	-	1.227.791	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Matriz común	Unidad de reajuste	36.158	36.158	16.384	16.384
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Matriz común	Asesoría	718.015	(718.045)	775.025	(775.025)
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Matriz común	Pago asesoría	718.015	-	775.025	-
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Matriz común	Reembolso de gastos	1.704	(1.704)	52.453	-
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Matriz común	Pago reembolso de gastos	30.613	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Matriz común indirecta	Ingreso terrenos	-	-	132.171	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Matriz común indirecta	Unidad de reajuste	-	-	324	324

PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. Y FILIALES

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31-12-2019 M\$	Efecto en resultados (cargo) Abono M\$	31-12-2018 M\$	Efecto en resultados (cargo) Abono M\$
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club Ltda.	Coligada	Unidad de reajuste	66	(66)	68	(68)
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Matriz común indirecta	Facturas de contrato	4.015	4.015	6.753	6.753
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Matriz común indirecta	Pago Factura de Contrato	5.155	-	6.720	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Matriz común indirecta	Reembolso de gastos	4.995	(4.995)	1.080	(1.080)
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Matriz común indirecta	Pago reembolso de gastos	540	-	-	-
76.414.366-3	Inmobiliaria Alto Hacienda SpA	Matriz común indirecta	Unidad de reajuste	159.323	159.323	164.354	164.354
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Matriz común indirecta	Facturas de contrato	9.174	9.174	9.768	9.768
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Matriz común indirecta	Pago facturas de contrato	9.153	-	8.942	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Matriz común indirecta	Reembolso de gastos	-	-	542	(542)
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Matriz común indirecta	Pago reembolso de gastos	2.850	-	-	-

3. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (continuación)

3.2 Directorio y Gerencia de la Sociedad

El Directorio de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. lo componen siete miembros, los cuales permanecen por un período de tres años en sus funciones, pudiendo estos reelegirse.

El equipo gerencial del Grupo Piedra Roja, lo compone un Gerente General.

3.2.1 Remuneración del Directorio

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, estipuló que los directores, titulares y suplentes, no recibirán remuneración por el desempeño de sus funciones, salvo el director titular que se desempeñe como Presidente, ascendente a M\$ 11.188 y M\$ 3.868, para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

3.2.2 Remuneración del Equipo Gerencial

Las remuneraciones con cargo a resultado del equipo gerencial clave del Grupo Piedra Roja ascienden a M\$ 169.627 y M\$ 152.378, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

Manquehue Servicios Ltda.

Estados Financieros Resumidos
31 de diciembre de 2019 y 2018

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas y Directores
de Inmobiliaria Manquehue S.A.

Como auditores externos de Inmobiliaria Manquehue S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, sobre los que informamos con fecha 23 de marzo de 2020. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) de la afiliada Manquehue Servicios Ltda. y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

La preparación de tales estados financieros en forma resumida que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas, es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Manquehue S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Manquehue Servicios Ltda. adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Manquehue S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Manquehue S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.



Marzo 23, 2020
Santiago, Chile



Daniel Fernández P.
RUT: 10.048.063-8

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

INDICE

I.	ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS	1
	ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	1
	ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	3
	ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	4
	ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO	5
II.	NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS	6
1.	INFORMACIÓN GENERAL	6
1.1.	Constitución y operación de la Sociedad	6
1.2.	Descripción del negocio	6
2.	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	6
2.1.	Bases de preparación	6
2.2.	Nuevos pronunciamientos contables	7
2.3.	Moneda funcional	9
2.4.	Efectivo y equivalentes al efectivo	9
2.5.	Instrumentos financieros	10
2.6.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	20
2.7.	Activos intangibles distintos a la plusvalía	20
2.8.	Propiedades, planta y equipo	21
2.9.	Costos financieros	21
2.10.	Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros	22
2.11.	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	22
2.12.	Provisiones	22
2.13.	Beneficios a los empleados	22
2.14.	Capital social	22
2.15.	Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	22
2.16.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	23
2.17.	Reconocimiento de ingresos	23
2.18.	Distribución de utilidades	24
2.19.	Compensación de saldos y transacciones	24
2.20.	Medio ambiente	25
2.21.	Moneda extranjera	25
2.22.	Ajustes de reexpresión	25
3.	Saldos y transacciones con entidades relacionadas	25
3.1.	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	26
3.2.	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	27
3.3.	Transacciones significativas con entidades relacionadas	28

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

I. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

	Nota	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo		326.139	347.774
Otros activos no financieros, corrientes		132	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		19.039	160.897
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.1	1.868.394	1.106.918
Activos por impuestos, corrientes		413.824	474.470
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		2.627.528	2.090.059

ACTIVOS NO CORRIENTES

Activos intangibles distintos de la plusvalía		19.558	23.079
Propiedades, planta y equipo		52.628	45.425
Activos por impuestos diferidos, neto		594.543	504.479
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		666.729	572.983

TOTAL ACTIVOS

3.294.257	2.663.042
------------------	------------------

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en Miles de Pesos - M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES

	Nota	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar		483.355	166.045
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.2	2.076.795	1.524.050
Otras provisiones, corrientes		260.947	189.134
Pasivos por impuestos		57.359	21.762
Provisiones por beneficios a los empleados		277.918	277.349
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		3.156.374	2.178.340

PASIVOS NO CORRIENTES

Pasivos por impuestos diferidos		19.490	18.496
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		19.490	18.496

TOTAL PASIVOS

3.175.864 **2.196.836**

PATRIMONIO NETO

Capital emitido		275.823	275.823
(Pérdidas) ganancias acumuladas		(160.314)	187.499
Otras reservas		2.884	2.884
TOTAL PATRIMONIO NETO		118.393	466.206

TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS

3.294.257 **2.663.042**

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de Resultados Por Función	01-01-2019 al 31-12-2019 M\$	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	4.715.626	4.647.775
Ganancia bruta	4.715.626	4.647.775
Gastos de administración	(5.118.700)	(4.756.432)
Otras ganancias	882	47.241
Ingresos financieros	1.543	3.005
Costos financieros	(1.644)	(1.626)
Resultados por unidades de reajuste	(30.939)	(26.231)
Pérdida antes de impuestos	(433.232)	(86.268)
Ingreso por impuestos a las ganancias	85.419	23.293
Pérdida procedente de operaciones continuadas	(347.813)	(62.975)
Pérdida	(347.813)	(62.975)

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de cambio en el patrimonio	Capital emitido	Otras reservas	(Pérdidas) ganancias acumuladas	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial período al 01-01-2019	275.823	2.884	187.499	466.206
Cambios en patrimonio:				
Pérdida			(347.813)	(347.813)
Resultado integral			(347.813)	(347.813)
Total de cambios en patrimonio			(347.813)	(347.813)
Saldo final al 31-12-2019	275.823	2.884	(160.314)	118.393

Estado de cambio en el patrimonio	Capital emitido	Otras reservas	(Pérdidas) ganancias Acumuladas	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial período al 01-01-2018	275.823	2.884	250.474	529.181
Cambios en patrimonio:				
Pérdida	-	-	(62.975)	(62.975)
Otro resultado integral	-	-		
Resultado integral	-	-	(62.975)	(62.975)
Total de cambios en patrimonio	-	-	(62.975)	(62.975)
Saldo final al 31-12-2018	275.823	2.884	187.499	466.206

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 31-12-2018
	M\$	M\$
Estados de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	4.022.323	4.951.816
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.273.570)	(2.124.322)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(3.373.823)	(3.050.271)
Intereses pagados	-	(1.089)
Intereses recibidos	3.207	3.005
Impuestos a las ganancias reembolsados	108.401	(3.500)
Flujos de efectivo utilizados en actividades de operación	(513.462)	(224.361)
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión		
Compras de propiedades, planta y equipo	(34.365)	(35.481)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	382	-
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(33.983)	(35.481)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	748.810	798.937
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(223.000)	(423.821)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación	525.810	375.116
(Disminución) incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(21.635)	115.274
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo, estado de flujos de efectivo, saldo Inicial	347.774	232.500
Efectivo y equivalentes al efectivo, estado de flujos de efectivo, saldo final	326.139	347.774

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

II. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución y operación de la Sociedad

Manquehue Servicios Ltda., fue constituida según escritura pública del 12 de diciembre de 2006, ante notario público titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, don René Benavente Cash.

El objeto de la Sociedad será la prestación de servicios profesionales de asesoría, gestión y operación inmobiliaria, tanto en las áreas de ventas, marketing, negocios, atención al cliente, post venta, administración y finanzas, contabilidad, recursos humanos, urbanismo, construcción y arquitectura, como así mismo en otras que pudieran corresponderles al ámbito de su finalidad.

La Sociedad nace de la reorganización societaria de Inmobiliaria Manquehue S.A., la cual radicó las actividades arriba mencionadas en esta Sociedad, contabilizándose a base de la metodología de la unificación de intereses, por tratarse de empresas bajo control común.

1.2. Descripción del negocio

Manquehue Servicios Ltda. es la sociedad que presta todos los servicios de gestión inmobiliaria (desarrollo y gestión proyectos), administración, gestión legal, gestión comercial (ventas y marketing), y gestión de posventa a las distintas empresas del Grupo Manquehue.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Bases de preparación

Los estados financieros en forma resumida, han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30 (actualizada), Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), con fecha 3 de mayo de 2013, de la afiliada Manquehue Servicios Limitada y corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Manquehue S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Estos estados financieros consolidados resumidos han sido preparados considerando las Normas Internacionales de Información Financieras emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") en cuanto a los principios contables y de presentación, pero este formato resumido no considera las revelaciones requeridas por tales normas, de acuerdo a la normativa señalada en el párrafo anterior.

Los presentes estados financieros en forma resumida incluyen los siguientes estados:

- Estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de resultados integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de flujos de efectivo, método directo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

2.2. Nuevos pronunciamientos contables

- a) Las siguientes Normas, Enmiendas e Interpretaciones a NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros resumidos:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

Aplicación de NIIF 16 Arrendamientos

La Sociedad ha aplicado NIIF 16 por primera vez a contar del 1 de enero de 2019.

La norma NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la anterior norma NIC 17, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

Las entidades pueden aplicar NIIF 16 usando ya sea un enfoque de total aplicación retrospectiva o un enfoque modificado de aplicación retrospectiva. Si la Sociedad aplica el enfoque modificado de aplicación retrospectiva, no está obligada a re-expresar información financiera comparativa y el efecto acumulado de la aplicación inicial de NIIF 16 debe ser presentado como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas.

La Sociedad no presenta operaciones de arrendamientos que deba revelar en los presentes estados financieros.

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

Impacto en la contabilización del arrendamiento

Arrendamientos Operativos

NIIF 16 cambia como la Sociedad contabiliza arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo NIC 17, los cuales estaban fuera de balance.

La administración de la Sociedad revisó y evaluó los contratos de arrendamiento en que es arrendataria, y concluyó que no existe un impacto significativo identificado que pueda afectar los estados financieros.

Los incentivos por arrendamiento (por ej., períodos libres de renta) serán reconocidos como parte de la medición de los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento mientras que bajo NIC 17 éstos resultaban en el reconocimiento de un pasivo por incentivo de arrendamiento, amortizado como una reducción del gasto por arrendamiento sobre una base lineal.

Para aquellos contratos de arrendamiento de corto plazo (plazo del arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (tales como computadores personales y muebles de oficina), la Sociedad optó por reconocer un gasto por arrendamiento sobre una base lineal como es permitido por NIIF 16. El gasto es presentado dentro de Gastos de Administración en el estado de resultados.

Impacto en la contabilización de los arrendadores

NIIF 16 no cambia sustancialmente cómo un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos ya sea como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, NIIF 16 ha modificado y expandido las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo el arrendador administra los riesgos que se originan de su interés residual en los activos arrendados.

Impacto en la presentación de los estados consolidados de flujos de efectivo

La Sociedad no presenta operaciones de arrendamientos que deba revelar en los presentes estados financieros, por lo tanto, la aplicación de NIIF 16 no ha tenido un impacto en los estados de flujo de efectivo de la Sociedad.

Bajo NIIF 16, los arrendatarios deben presentar:

- Pagos de arrendamientos de corto plazo, pagos por arrendamientos de activos de bajo valor y pagos de arrendamientos variables no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento, como parte de las actividades operacionales (la Sociedad ha incluido estos pagos como parte de los pagos a proveedores);
- Pagos de efectivo por la porción del principal del pasivo por arrendamiento más la porción del interés, como actividades de financiamiento.

La adopción de NIIF 16 no ha tenido un impacto sobre los flujos de efectivos netos totales.

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

- b) **Normas y Enmiendas que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:**

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Materialidad (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma de tasa de interés de referencia (modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020

La Administración de la Sociedad se encuentra evaluando los efectos iniciales de la aplicación de estas nuevas normativas y modificaciones. Se estima que la futura adopción no tendrá un impacto significativo en los estados financieros resumidos.

2.3. Moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros resumidos de Manquehue Servicios Ltda., se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que operan (moneda funcional). La moneda funcional de Manquehue Servicios Ltda., es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros resumidos. Los pesos chilenos son redondeados a los miles de pesos más cercanos.

2.4. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos, depósitos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento de tres meses o menos desde su fecha de origen y los sobregiros contables bancarios.

Manquehue Servicios Ltda., confecciona el estado de flujo de efectivo por el método directo.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

2.5. Instrumentos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Sociedad se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable.

Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

2.5.1 Activos financieros

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante lo anterior, la Sociedad puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Sociedad podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

- La Sociedad podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

Costo amortizado y método del interés efectivo

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial. Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas. Por otro lado, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas.

El ingreso por intereses se reconoce usando el método del interés efectivo para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio. Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la Sociedad reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio.

Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye en la línea "ingresos financieros".

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

Activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI)

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método del interés efectivo son reconocidos en resultados. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral" en patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a VRCCORI

En el reconocimiento inicial, la Sociedad puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a VRCCORI. La designación como VRCCORI no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Sociedad gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio medidas a VRCCORI son inicialmente medidas a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, son medidas a su valor razonable reconociendo las pérdidas y ganancias de cambios en el valor razonable en otro resultado integral y acumuladas en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral" en patrimonio. La ganancia o pérdida acumulada no será reclasificada a resultados al momento de vender los instrumentos de patrimonio, en su lugar, serán transferidas a resultados retenidos.

Los dividendos sobre estas inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en resultados cuando la Sociedad tenga derecho a recibir el dividendo, sea probable que la Sociedad reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo y el importe del dividendo puede ser medido de forma fiable, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos son incluidos en la línea "ingresos financieros" en el estado de resultados.

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

Instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR)

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a VRCCORI son medidos a VRCCR. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a VRCCR, a menos que la Sociedad designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a VRCCORI, en su reconocimiento inicial.

Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al VRCCR, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. La Sociedad no ha designado ningún instrumento financiero para ser medido a VRCCR.

Los activos financieros designados como VRCCR son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidas en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura.

La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es incluida en la línea "ingresos financieros".

2.5.2 Deterioro de activos financieros

La Sociedad reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas ("PCE") sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCORI, cuentas por cobrar por arrendamientos, importes adeudados por clientes bajo contratos en construcción, así como también un compromiso de préstamos y contratos de garantía financiera. No se reconoce una pérdida por deterioro para inversiones en instrumentos de patrimonio. El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero.

La Sociedad siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, importes adeudados de clientes bajo contratos de construcción y cuentas por cobrar por arrendamientos. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Sociedad, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Sociedad reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Sociedad mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses. La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Aumento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Sociedad comparará el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Sociedad considera información cuantitativa y cualitativa que sea razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la Sociedad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales de la Sociedad, a saber, el mercado de artículos de ocio y equipos electrónicos, la industria de la construcción de propiedades residenciales y el negocio de software de tecnologías de información.

En particular, la siguiente información se tiene en consideración cuando se evalúa si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo actual o esperado en la clasificación de riesgo interna o externa (si está disponible) del instrumento financiero;
- Un deterioro significativo en los indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, precios del swap de incumplimiento crediticio para el deudor, o la duración o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero ha sido menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos actuales o pronosticados en el negocio, condiciones financieras o económicas que se espera ocasionen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones financieras;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operacionales del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito sobre otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Cambios adversos significativos actuales o pronosticados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulten en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones financieras.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Sociedad presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 30 días, a menos que la Sociedad tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

No obstante lo anterior, la Sociedad asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si: (i) el instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento; (ii) el deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y (iii) los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducirán la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo. La Sociedad considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de "grado de inversión" de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

Para compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, la fecha en que la Sociedad pasa a ser una parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a efectos de aplicar los requerimientos de deterioro de valor. Al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial de un compromiso de préstamo, la Sociedad considera los cambios en el riesgo de que ocurra un incumplimiento del préstamo con el que se relaciona el compromiso de préstamo; para contratos de garantía financiera, la Sociedad considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incumpla el contrato.

La Sociedad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los modifica según sea apropiado para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes que el importe pase a estar moroso.

Definición de incumplimiento

La Sociedad considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la Sociedad, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Sociedad).

Independientemente del análisis anterior, la Sociedad considera que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 90 días, a menos que la Sociedad tenga información razonable y sustentable para demostrar que un criterio de incumplimiento más aislado es más apropiado.

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

Activos financieros con deterioro de valor crediticio

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- (a) dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- (b) una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- (c) el prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- (d) se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- (e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Política de castigo

La Sociedad castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando las gestiones de cobranza se han agotado. Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Sociedad, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Sociedad de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Sociedad en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Sociedad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

Para compromisos de préstamos sin utilizar, una pérdida crediticia es el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Sociedad si el tenedor del compromiso de préstamo dispone del préstamo; y los flujos de efectivo que la Sociedad espera recibir si dispone del préstamo.

Cuando la PCE durante el tiempo de vida del activo se mide sobre una base colectiva para atender los casos en que la evidencia de aumentos significativos en el riesgo crediticio a nivel de instrumento individual puede no estar aún disponible, los instrumentos financieros se agrupan de la siguiente manera:

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

- Naturaleza de los instrumentos financieros (es decir, las cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar por arrendamiento e importes adeudados de clientes en contratos de construcción de la Sociedad son cada uno evaluados como un grupo separado. Los préstamos a partes relacionadas son evaluados por pérdidas crediticias esperadas sobre una base individual);
- Estatus de morosidad;
- Naturaleza, tamaño e industria de los deudores;
- Naturaleza de las garantías por cuentas por cobrar por arrendamientos; y
- Clasificaciones crediticias externas si estuvieren disponibles.

La agrupación es revisada regularmente por la administración para asegurarse que los integrantes de cada grupo continúen compartiendo similares características de riesgo crediticio.

Si la Sociedad ha medido la corrección de valor por pérdidas para un instrumento financiero a un importe equivalente a las PCE durante el tiempo de vida del activo en el período de reporte anterior, pero determina en el período de reporte actual que las condiciones para PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumplen, la Sociedad mide la corrección de valor por pérdidas a un importe equivalente a la PCE de los próximos doce meses a la fecha de reporte actual.

La Sociedad reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas, excepto para los instrumentos financieros que son medidos a VRCCORI, para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral”, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja en cuentas de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si la Sociedad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Sociedad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Sociedad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Sociedad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados. Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” es reclasificada a resultados. En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el cual la Sociedad a elegido en el reconocimiento inicial medirlo a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados retenidos.

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

2.5.3 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por una entidad de la Sociedad se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por una entidad de la Sociedad se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Sociedad se reconocen y se deducen directamente en patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en resultados en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo o a VRCCR.

Sin embargo, los pasivos financieros que se originan cuando una transferencia de un activo financiero no califica para darlo de baja o cuando aplica el enfoque de involucramiento continuo, contratos de garantía financiera emitidos por la Sociedad, y compromisos emitidos por la Sociedad para otorgar un préstamo a una tasa de interés por debajo del mercado son medidos en conformidad con las políticas contables específicas establecidas más adelante.

Pasivos financieros medidos a VRCCR

Los pasivos financieros se clasifican al VRCCR cuando el pasivo financiero es (i) una contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica IFRS 3, (ii) mantenido para negociar, o (iii) se designa a VRCCR.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Sociedad gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado, excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero mantenido para negociar o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como VRCCR al momento del reconocimiento inicial si:

- Tal designación elimina o reduce significativamente alguna incongruencia en la medición o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros o ambos, el cual se administra y evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con la documentada

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

estrategia de inversión o de administración del riesgo de la Sociedad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o

- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y NIIF 9 permita que la totalidad del contrato sea designado como a VRCCR.

Los pasivos financieros a VRCCR se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida en los cambios del valor razonable en el estado de resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier interés obtenido sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de 'ingresos/costos financieros' en el estado de resultados.

Sin embargo, para pasivos financieros designados a VRCCR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se reconocen en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría una asimetría contable en resultados. El importe remanente del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son posteriormente reclasificados a resultados; en su lugar, son transferidos a resultados retenidos una vez dado de baja el pasivo financiero.

Las pérdidas o ganancias sobre contratos de garantía financiera o compromisos de préstamos emitidos por la Sociedad que sean designados por la Sociedad para ser medidos a VRCCR se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no sean (1) una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (2) mantenidos para negocias; o (3) designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método del interés efectivo.

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio

Para pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y son medidos a costo amortizado al cierre de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio se determinan sobre la base del costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias o pérdidas por diferencias de cambio se reconocen en resultados en la línea "diferencias de cambio", para pasivos financieros que no formen parte de una designada relación de cobertura.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VRCCR, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocen en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura.

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

Baja en cuentas de pasivos financieros

La Sociedad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Sociedad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

2.5.4 Instrumentos financieros derivados

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente son remedidos a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en contratos anfitriones que no sean activos financieros dentro del alcance de NIIF 9 son tratados como derivados separados cuando cumplen la definición de un derivado, sus riesgos y características no están relacionados estrechamente con los correspondientes a los contratos anfitriones y los contratos anfitriones no son medidos a VRCCR. Los derivados implícitos en contratos híbridos que contienen un anfitrión dentro del alcance de NIIF 9 no son separados. El contrato híbrido en su totalidad se clasifica y mide posteriormente ya sea a costo amortizado o a VRCCR, según sea apropiado.

2.6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando exista evidencia objetiva de que Manquehue Servicios Ltda., no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. La provisión para incobrabilidad se determina caso a caso, conforme a un estudio individual de cada transacción.

2.7. Activos intangibles distintos a la plusvalía

Los activos intangibles que se adquieran separadamente se medirán al costo en el reconocimiento inicial. Los activos intangibles que se generen internamente, no son capitalizados y el gasto se refleja en el estado de resultados en el ejercicio en el cual se incurra, excepto por los costos de desarrollo capitalizados que la normativa nos permita activar.

Las vidas útiles de los activos intangibles se evalúan como finitas o indefinidas. Los activos intangibles con vidas finitas se amortizan durante la vida útil económica y su deterioro se evalúa cada vez que existen indicadores que el activo intangible pueda estar deteriorado. El deterioro de activos intangibles con vidas útiles indefinidas se probará anualmente o individualmente o al nivel de unidad generadora de efectivo. Tales intangibles no son amortizados. La vida de un activo intangible con vida indefinida es revisada anualmente para determinar si continúa en esta misma condición.

Las licencias de programas informáticos son capitalizadas al valor de los costos incurridos en adquirirlas y prepararlas para usar los programas específicos. Estos costos se amortizan linealmente durante sus vidas útiles estimadas (entre 3 y 5 años).

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

Los gastos relacionados con el desarrollo o mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto en el período en que se incurran.

Los costos directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por Manquehue Servicios Ltda., y que es probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costos durante más de un año, se reconocen como activos intangibles.

Los costos directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los costos de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos, se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

2.8. Propiedades, planta y equipo

Los activos clasificados como propiedades, planta y equipo de Manquehue Servicios Ltda., tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior se valorizarán a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación y provisiones por deterioro.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando sea probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de estos activos vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable.

Las reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio o período en el que se incurran.

Las construcciones u obras en curso, incluyen los siguientes conceptos devengados únicamente durante el período de construcción:

- Gastos financieros relativos a la financiación externa que sean directamente atribuibles a las construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica.
- Gastos de personal relacionado en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales distribuidos sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajusta si es necesario, en cada cierre de ejercicio, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

En la medida que ocurran hechos o cambios en las circunstancias que afectan las propiedades, plantas y equipos, el deterioro de este activo es evaluado considerando sólo si existen estos indicadores. Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante la aplicación de pruebas de deterioro.

Las pérdidas y ganancias por las ventas de estos activos, se calcularán comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluirán en el estado de resultados.

2.9. Costos financieros

Los costos por intereses corresponden a gastos bancarios, del año. Otros costos por intereses se registran en resultados en el rubro "Costos Financieros".

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

2.10. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tengan una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor.

Los activos que estén sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo, para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance para evaluar si existen indicadores que señalen que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría haber disminuido.

2.11. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar documentados adeudados a acreedores. Se presentan en el pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros resumidos, los cuales son presentados en el pasivo no corriente.

2.12. Provisiones

Manquehue Servicios Ltda., reconoce una provisión cuando exista una obligación presente, de carácter legal o implícito, que provenga de eventos pasados y que la Administración determine que es probable que la sociedad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para liquidar la obligación, y que el monto de la obligación pueda estimarse de manera confiable.

La cuantificación de las provisiones se realiza teniendo en consideración la mejor información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y se vuelve a estimar en cada cierre contable.

2.13. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal:

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador.

2.14. Capital social

El capital social de la Sociedad, está representado por el aporte efectivos de los Socios, según el porcentaje de participación de cada uno de ellos.

2.15. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

La Sociedad determina el impuesto a la renta sobre la base imponible en conformidad a las normas legales vigentes. Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos se registran de acuerdo a la NIC 12 "impuesto a las ganancias".

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

El gasto por impuesto a las ganancias está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas y leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales puedan compensarse dichas diferencias.

Los activos por impuestos y pasivos por impuestos diferidos de cada subsidiaria se presentan en forma neta en el estado de situación financiera si, y sólo si, existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad tributaria y la misma autoridad tributaria.

2.16. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera resumidos, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros resumidos y como no corrientes, los mayores a ese período.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado, se clasifican a discreción de la Sociedad.

2.17. Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad.

Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas, devoluciones, rebajas y descuentos.

Los ingresos de la Sociedad corresponden a la prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de administración de servicios profesionales y supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios.

La Sociedad reconoce sus ingresos provenientes de contratos con clientes a medida que satisface sus obligaciones de desempeño mediante la transferencia de bienes o servicios comprometidos a sus clientes.

Los ingresos se reconocen en función al precio de la transacción que se asigna a esa obligación de desempeño a la cual la Sociedad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente.

(a) Prestación de servicios:

Los ingresos y costos asociados a la prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de administración de servicios profesionales y supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios se reconocen sobre base devengada.

(b) Ingresos por intereses:

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los montos así determinados están sujetos a provisiones de deterioro de cuentas por cobrar.

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

2.18. Distribución de utilidades.

La distribución de utilidades a los socios, se reconoce como un pasivo y su correspondiente disminución en el patrimonio neto en las cuentas anuales de la Sociedad, en el ejercicio en que los retiros son aprobados por la Administración.

2.19. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Sociedad tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados integrales y estado de situación financiera.

Los estados financieros resumidos no presentan ingresos y gastos netos en su estado de resultados integral.

A nivel de saldos en el estado de situación financiera, se han realizado las siguientes compensaciones de partidas:

- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se presentan netos cuando la Sociedad tiene derecho legalmente aplicable para compensar activos corrientes tributarios con pasivos corrientes tributarios, cuando los mismos se relacionen con impuestos girados por la misma autoridad tributaria, y ésta permita a la entidad liquidar o recibir un solo pago neto.

Por lo mismo, se compensan los activos y pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, se relacionan con impuesto a la renta correspondiente a la misma administración tributaria, siempre y cuando la entidad tenga el derecho legalmente aplicable de compensar los activos por impuestos corrientes, con los pasivos por impuestos corrientes.

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

2.20. Medio ambiente

Por la naturaleza del negocio de la Sociedad, no existen desembolsos realizados o por realizar relacionados con el medio ambiente.

2.21. Moneda extranjera

Las transacciones que realiza la Sociedad son en su totalidad en el mercado nacional. Esto implica que tanto los flujos de ingreso como los desembolsos efectuados los realiza en pesos chilenos. Dado lo anterior, los presentes estados financieros resumidos no consideran transacciones en moneda extranjera.

Las “Unidades de Fomento” (UF) son unidades de reajuste las cuales son convertidas a pesos chilenos, la variación de la tasa de cambio es registrada en el estado de resultados integrales en el ítem “Resultados por unidades de reajuste”.

2.22. Ajustes de reexpresión

Corresponde a regularizaciones contables efectuadas por la Sociedad. El efecto de este ajuste de reexpresión significó un cargo a resultados acumulados por un importe de M\$138.068, neto de los efectos impositivos, un cargo de M\$51.066 a activos por impuestos diferidos y un abono de M\$189.134 a otras provisiones corrientes.

3. Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas presentadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018, en el corto plazo, corresponden a cuentas corrientes mercantiles simples expresadas en pesos y en unidades de fomento.

Estos saldos tienen acuerdo de pago según disponibilidad de fondos, en un plazo, habitualmente, no superior a 180 días.

En el largo plazo se presentan aportes a empresas relacionadas para financiamiento de capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF, sin intereses y sin vencimiento establecido.

Las transacciones comerciales con entidades relacionadas corresponden a servicios prestados principalmente por las filiales a Sociedades relacionadas, estos servicios corresponden a publicidad, post venta, administración, arquitectura y arriendo de maquinarias y herramientas.

La Sociedad estima que todas sus cuentas por cobrar a entidades relacionadas a la fecha de cierre de los presentes estados financieros resumidos son recuperables, por lo que no ha reconocido provisión para deudas incobrables.

Las condiciones comerciales de las transacciones con empresas relacionadas son permanentemente revisadas por la Administración y el Directorio del Grupo Manquehue matriz de Manquehue Servicios Ltda.

Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44 y 89 de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas, a las que la Sociedad se suscribe al formar parte del Grupo Manquehue. No existen deudas de dudoso cobro, razón por la cual no se ha constituido una provisión de deterioro para estas transacciones.

La Sociedad, tiene como política informar todo tipo de transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio.

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

3.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

El desglose de los saldos por cobrar con entidades relacionadas es el siguiente:

RUT	Sociedad	Corriente	
		31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	3.005	27.566
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	1.134.423	451.614
76.165.733-K	Inmobiliaria Los Candiles SPA	-	34
76.005.121-7	Inmobiliaria Cumbres del Cóndor S.A.	320	-
76.047.861-K	Inmobiliaria Haras de Machalí Ltda.	112	4
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	1.593	1.016
76.175.560-9	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	594	207
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SPA	742	297
87.970.900-8	Inmob. Santa Maria de Manquehue S.A.	461	2.810
76.335.860-7	Inmobiliaria Santa María del Mar Ltda.	44	1.496
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A	70.949	70.563
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SPA	109.493	109.059
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SPA	66.781	66.016
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto La Cruz.	1.741	231
76.414.366-3	Inmobiliaria Alto Hacienda SPA	280.347	280.347
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	30.685	30.092
76.455.471-k	Inmobiliaria Aguapiedra Spa	3.301	25.625
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	4.631	33.926
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	159.172	6.015
	Totales	1.868.394	1.106.918

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

3.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

El desglose de los saldos por pagar con entidades relacionadas es el siguiente:

RUT	Sociedad	Corriente	
		31-12-2019	31-12-2018
		M\$	M\$
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S. A.	2.006.861	1.454.116
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollo Inmobiliario S. A.	69.934	69.934
	Totales	2.076.795	1.524.050

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

3.3. Transacciones significativas con entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2019 al 31-12-2019 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio Conjunto	Asesoría	410.144	410.144	384.646	384.646
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio Conjunto	Pago recibido	410.144	-	384.646	-
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio Conjunto	Pago nota de cobro	4.491	-	5.033	-
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio Conjunto	Pago nota de cobro	29.050	-	-	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Socio Común	Asesoría	682.809	682.809	505.358	505.358
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Socio Común	Compras	-	-	7.236	(4.721)
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Socio Común	Arriendos	-	-	581.806	(581.806)
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SPA (ex Hacienda Chicureo Casas S. A.)	Matriz Común Indirecta	Asesorías	-	-	8.318	8.318
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SPA (ex Hacienda Chicureo Casas S. A.)	Matriz Común Indirecta	Pago recibido	-	-	8.318	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SPA (ex Hacienda Chicureo Casas S. A.)	Matriz Común Indirecta	Notas de cobro	15	-	868	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SPA (ex Hacienda Chicureo Casas S. A.)	Matriz Común Indirecta	Pago Notas de cobro	15	-	868	-
96.934.070-4	Hacienda Chicureo S. A.	Matriz Común Indirecta	Nota de cobro	96	-	379	-
96.934.070-4	Hacienda Chicureo S. A.	Matriz Común Indirecta	Pago Notas de cobro	96	-	379	-
76.047.861-K	Inmobiliaria Haras de Machalí Ltda.	Matriz Común Indirecta	Nota de cobro	112	-	21	-
76.047.861-K	Inmobiliaria Haras de Machalí Ltda.	Matriz Común Indirecta	Pago Nota de cobro	4	-	511	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Matriz Común Indirecta	Asesorías	363.683	363.683	551.394	551.394
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Matriz Común Indirecta	Pago recibido	363.683	-	551.394	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Matriz Común Indirecta	Nota de cobro	3.128	-	2.713	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Matriz Común Indirecta	Pago Nota de cobro	2.551	-	33.845	-

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2019 al 31-12-2019 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Matriz Común Indirecta	Asesorías	91.505	91.505	665.101	665.101
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Matriz Común Indirecta	Pago recibido	91.505	-	707.928	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Matriz Común Indirecta	Nota de cobro	1.180	1.180	31.885	31.885
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Matriz Común Indirecta	Pago Nota de cobro	737	-	32.960	-
76.000.430-8	Adm. San Cristóbal Ltda.	Matriz Común Indirecta	Nota de cobro	-	-	200	-
76.000.430-8	Adm. San Cristóbal Ltda.	Matriz Común Indirecta	Pago recibido	-	-	200	-
76.005.121-7	Inmobiliaria Cumbres del Cóndor S.A	Matriz Común Indirecta	Nota de cobro	320	-	223	-
76.005.121-7	Inmobiliaria Cumbres del Cóndor S.A	Matriz Común Indirecta	Pago Nota de cobro	-	-	10.258	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda. (ex Inmobiliaria Santa Adela Ltda.)	Matriz Común Indirecta	Asesorías	542.686	542.686	468.869	468.869
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda. (ex Inmobiliaria Santa Adela Ltda.)	Matriz Común Indirecta	Pago Nota de cobro	2.647	-	2.479	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda. (ex Inmobiliaria Santa Adela Ltda.)	Matriz Común Indirecta	Nota de Cobro	4.157	-	1.693	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda. (ex Inmobiliaria Santa Adela Ltda.)	Matriz Común Indirecta	Pago recibido	542.686	-	468.869	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Ingreso cuenta corriente	746.000	-	665.000	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Egreso cuenta corriente	223.000	-	320.000	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Reajuste	32.150	32.150	26.898	(26.898)
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Asesoría	-	-	480.147	480.147
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Cobro Asesoría	-	-	517.092	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Nota de cobro	3.124	3.124	1.036	1.036
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Pago Recibido N.cobro	719	-	891	-
76.175.560-9	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Matriz Común Indirecta	Asesorías	98.518	98.518	278.585	278.585
76.175.560-9	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Matriz Común Indirecta	Pago recibido	98.518	-	278.585	-
76.175.560-9	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Matriz Común Indirecta	Nota de cobro	712	-	3.002	-
76.175.560-9	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Matriz Común Indirecta	Pago Nota de cobro	325	-	23.471	-

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2019 al 31-12-2019 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
87.970.900-8	Inmobiliaria Santa María de Manquehue S.A.	Matriz Común indirecta	Pago recibido	2.810	-	-	-
87.970.900-8	Inmobiliaria Santa María de Manquehue S.A.	Matriz Común indirecta	Nota de cobro	713	-	1.165	-
87.970.900-8	Inmobiliaria Santa María de Manquehue S.A.	Matriz Común indirecta	Pago Nota de cobro	252	-	567	-
76.335.860-7	Inmobiliaria Santa María del Mar Ltda.	Matriz Común indirecta	Asesorías	42.413	42.413	10.410	10.410
76.335.860-7	Inmobiliaria Santa María del Mar Ltda.	Matriz Común indirecta	Pago recibido	43.910	-	8.913	-
76.335.860-7	Inmobiliaria Santa María del Mar Ltda.	Matriz Común indirecta	Nota de cobro	95	-	60	-
76.335.860-7	Inmobiliaria Santa María del Mar Ltda.	Matriz Común indirecta	Pago Nota de cobro	50	-	75	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S. A.	Matriz Común	Asesorías	347.653	347.653	407.863	407.863
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S. A.	Matriz Común	Pago Recibido	347.653	-	407.863	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S. A.	Matriz Común	Nota de cobro	386	-	69.381	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Matriz Común indirecta	Pago recibido	-	-	43.382	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Matriz Común indirecta	Nota de cobro	528	-	3.703	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Matriz Común indirecta	Pago Nota de cobro	94	-	3.727	-
76.216.575-9	Inmobiliaria Los Maderos SpA	Matriz Común indirecta	Pago recibido	-	-	2.876	-
76.216.575-9	Inmobiliaria Los Maderos SpA	Matriz Común indirecta	Nota de cobro	26	-	155	-
76.216.575-9	Inmobiliaria Los Maderos SpA	Matriz Común indirecta	Pago Nota de cobro	26	-	155	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Matriz Común indirecta	Asesorías	-	-	27.177	27.177
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Matriz Común indirecta	Pago recibido	-	-	92.025	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Matriz Común indirecta	Nota de cobro	846	-	13.730	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Matriz Común indirecta	Pago Nota de cobro	81	-	14.898	-

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
76.410.647-4	El Peñón Manquehue SpA	Matriz común Indirecta	Asesorías	391.736	391.736	293.573	293.573
76.410.647-4	El Peñón Manquehue SpA	Matriz común Indirecta	Pago recibido	391.736	-	293.573	-
76.410.647-4	El Peñón Manquehue SpA	Matriz común Indirecta	Nota de cobro	821	-	1.353	-
76.410.647-4	El Peñón Manquehue SpA	Matriz común Indirecta	Pago nota de cobro	821	-	3.187	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Matriz común Indirecta	Asesorías	678.274	678.274	236.484	236.484
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Matriz común Indirecta	Pago recibido	678.274	-	236.484	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Matriz común Indirecta	Nota de cobro	1.669	-	25.069	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Matriz común Indirecta	Pago Nota de cobro	1.076	-	1.349	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Matriz común Indirecta	Ingreso cuenta corriente	-	-	957	-
76.455.471-k	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Matriz común Indirecta	Asesorías	337.968	337.968	236.359	236.359
76.455.471-k	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Matriz común Indirecta	Pago recibido	337.968	-	236.359	-
76.455.471-k	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Matriz común Indirecta	Nota de cobro	1.132	-	14.506	-
76.455.471-k	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Matriz común Indirecta	Ingreso cuenta corriente	23.456	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Matriz común Indirecta	Asesorías	370.362	370.362	367.151	367.151
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Matriz común Indirecta	Pago recibido	370.362	-	367.151	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Matriz común Indirecta	Nota de cobro	1.318	-	16.928	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Matriz común Indirecta	Pago Nota de cobro	30.613	-	-	-
76.868.940-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SPA	Matriz común Indirecta	Nota de cobro	-	-	5	-
76.868.940-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SPA	Matriz común Indirecta	Pago Nota de cobro	-	-	5	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio Conjunto	Nota de cobro	696	-	507	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio Conjunto	Pago nota de cobro recuperación de gastos	5.995	-	-	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio Conjunto	Asesorías	357.877	357.877	396.643	396.643
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio Conjunto	Pago recibido	199.421	-	396.643	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollo Ltda.	Matriz común Indirecta	Pago nota de cobro	6.764	-	760	760
76.699.840-2	Manquehue Desarrollo Ltda.	Matriz común Indirecta	Nota de cobro	6.764	-	760	-

Manquehue SpA

Estados Financieros Resumidos

31 de diciembre de 2019 y 2018

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

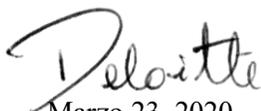
A los señores Accionistas y Directores
de Inmobiliaria Manquehue S.A.

Como auditores externos de Inmobiliaria Manquehue S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, sobre los que informamos con fecha 23 de marzo de 2020. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) de la afiliada Manquehue SpA y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

La preparación de tales estados financieros en forma resumida que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas, es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Manquehue S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Manquehue SpA adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Manquehue S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Manquehue S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.



Marzo 23, 2020
Santiago, Chile



Daniel Fernández P.
RUT: 10.048.063-8

MANQUEHUE SPA

INDICE

I.	ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS	4
	ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	4
	ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	5
	ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	6
	ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO	7
II.	NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS	8
1.	INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD	8
2.	CRITERIOS CONTABLES APLICADOS	8
	2.1. Bases de preparación.....	8
	2.2. Nuevos pronunciamientos contables.....	9
	2.3. Moneda funcional.....	11
	2.4. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	11
	2.5. Instrumentos financieros.....	12
	2.6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	22
	2.7. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros.....	22
	2.8. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar.....	22
	2.9. Provisiones.....	22
	2.10. Capital social.....	23
	2.11. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.....	23
	2.12. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	23
	2.13. Distribución de dividendos.....	23
	2.14. Compensación de saldos y transacciones.....	24
	2.15. Medio ambiente.....	24
	2.16. Moneda extranjera.....	24
3.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS	25
	3.1 Cuentas por Cobrar a entidades relacionadas:.....	26
	3.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas:.....	26
	3.3 Transacciones significativas con entidades relacionadas:.....	27

I. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

	Nota	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		500	515
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	3.1	92.108	89.687
Activos por impuestos, corrientes		537	172
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		93.145	90.374

ACTIVOS NO CORRIENTES

Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		92.237	83.172
Activos por impuestos diferidos		488	626
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		92.725	83.798

TOTAL DE ACTIVOS

185.870	174.172
----------------	----------------

PASIVOS CORRIENTES

Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar		196	579
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.2	136.597	132.731
Pasivos por impuestos, corrientes		-	3
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		136.793	133.313

PASIVOS NO CORRIENTES

Otras provisiones		184.125	144.908
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		184.125	144.908
TOTAL PASIVOS		320.918	278.221

DÉFICIT DE PATRIMONIO

Capital emitido		19.965	19.965
Pérdidas acumuladas		(160.764)	(129.765)
Otras reservas		5.751	5.751
Déficit de patrimonio		(135.048)	(104.049)
TOTAL DÉFICIT DE PATRIMONIO		(135.048)	(104.049)

TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS

185.870	174.172
----------------	----------------

MANQUEHUE SPA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2019 y 2018
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	01-01-2019 al 31-12-2019 M\$	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	-	-
Costo de ventas	-	-
Ganancia bruta	-	-
Gastos de administración	(982)	(1.201)
Otras (pérdidas) ganancias	(167)	480
Participación en las pérdidas de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(28.817)	(37.720)
Resultados por unidades de reajuste	(1.123)	(1.146)
Pérdida antes de impuesto	(31.089)	(39.587)
Ingreso por impuestos a las ganancias	229	175
Pérdida	(30.860)	(39.412)

MANQUEHUE SPA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de cambio en el patrimonio	Capital Emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) Acumuladas	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial período actual 01-01-2019	19.965	5.751	(129.765)	(104.049)
Cambios en patrimonio:				
Pérdida	-	-	(30.860)	(30.860)
Resultado integral	-	-	(30.860)	(30.860)
Disminución (incremento) por transferencias y otros cambios	-	-	(139)	(139)
Total de cambios en patrimonio	-	-	(30.999)	(30.999)
Saldo final al 31-12-2019	19.965	5.751	(160.764)	(135.048)

Estado de cambio en el patrimonio	Capital Emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) Acumuladas	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial período actual 01-01-2018	19.965	5.751	(90.353)	(64.637)
Cambios en patrimonio:				
Pérdida	-	-	(39.412)	(39.412)
Resultado integral	-	-	(39.412)	(39.412)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	-	(39.412)	(39.412)
Saldo final al 31-12-2018	19.965	5.751	(129.765)	(104.049)

MANQUEHUE SPA**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO**

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2019 y 2018
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	01-01-2019 al 31-12-2019 M\$	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$
Flujos de efectivo (utilizados en) actividades de operación	(1.364)	(1.533)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.364)	(1.533)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión	994	547
Dividendos recibidos	994	547
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	370	986
Préstamos recibidos de entidades relacionadas	1.364	1.533
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(994)	(547)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	-	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo, estado de flujos de efectivo, saldo inicial	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo, estado de flujos de efectivo, saldo final	-	-

II. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

1. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD

a) Constitución y operación de la Sociedad

Manquehue SpA, se constituye como sociedad por acciones según escritura pública de fecha 20 de agosto del 2010, con un capital de \$10.000.000 dividido en 1.000 acciones ordinarias, nominativas, sin valor nominal y de una misma serie.

El objeto social será; (a) La inversión en toda clase de bienes muebles, sean éstos corporales o incorporeales, tales como acciones, promesas u opciones de acciones, bonos, debentures, planes de ahorro, cuotas o derechos de todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones y en toda clase de títulos o valores mobiliarios; (b) La adquisición, enajenación y/o explotación de bienes raíces, rurales o urbanos, (c) La constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo y el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y administración de las mismas; y (d) La administración de las inversiones referidas precedentemente y la percepción de sus frutos o rentas.

La Sociedad nace de una reorganización societaria de las empresas que forman parte del Grupo de empresas de Inmobiliaria Manquehue S.A., la cual consistió en centralizar en una sociedad, filial directa de Inmobiliaria Manquehue S.A., los porcentajes de participación minoritarios que se mantenían entre empresas del mismo grupo, en consecuencia, no genera ingresos ordinarios.

2. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

2.1. Bases de preparación

Los estados financieros en forma resumida, han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) con fecha 3 de Mayo de 2013, de la afiliada Manquehue SpA y corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Inmobiliaria Manquehue S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Estos estados financieros resumidos han sido preparados considerando las Normas Internacionales de Información Financieras emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") en cuanto a los principios contables y de presentación, pero este formato resumido no considera las revelaciones requeridas por tales normas, de acuerdo con la normativa señalada en el párrafo anterior.

Los presentes estados financieros en forma resumida cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de resultados integrales por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de flujos de efectivo método directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

MANQUEHUE SPA

2.2. Nuevos pronunciamientos contables

- a) Las siguientes Normas, Enmiendas e Interpretaciones a NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros resumidos:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

Aplicación de NIIF 16 Arrendamientos

La Sociedad ha aplicado NIIF 16 por primera vez a contar del 1 de enero de 2019.

La norma NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la anterior norma NIC 17, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

Las entidades pueden aplicar NIIF 16 usando ya sea un enfoque de total aplicación retrospectiva o un enfoque modificado de aplicación retrospectiva. Si la Sociedad aplica el enfoque modificado de aplicación retrospectiva, no está obligada a re-expresar información financiera comparativa y el efecto acumulado de la aplicación inicial de NIIF 16 debe ser presentado como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas.

La Sociedad no presenta operaciones de arrendamientos que deba revelar en los presentes estados financieros.

MANQUEHUE SPA

Impacto en la contabilización del arrendamiento

Arrendamientos Operativos

NIIF 16 cambia como la Sociedad contabiliza arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo NIC 17, los cuales estaban fuera de balance.

La administración de la Sociedad revisó y evaluó los contratos de arrendamiento en que es arrendataria, y concluyó que no existe un impacto significativo identificado que pueda afectar los estados financieros.

Los incentivos por arrendamiento (por ej., períodos libres de renta) serán reconocidos como parte de la medición de los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento mientras que bajo NIC 17 éstos resultaban en el reconocimiento de un pasivo por incentivo de arrendamiento, amortizado como una reducción del gasto por arrendamiento sobre una base lineal.

Para aquellos contratos de arrendamiento de corto plazo (plazo del arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (tales como computadores personales y muebles de oficina), la Sociedad optó por reconocer un gasto por arrendamiento sobre una base lineal como es permitido por NIIF 16. El gasto es presentado dentro de Gastos de Administración en el estado de resultados.

Impacto en la contabilización de los arrendadores

NIIF 16 no cambia sustancialmente cómo un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos ya sea como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, NIIF 16 ha modificado y expandido las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo el arrendador administra los riesgos que se originan de su interés residual en los activos arrendados.

Impacto en la presentación de los estados consolidados de flujos de efectivo

La Sociedad no presenta operaciones de arrendamientos que deba revelar en los presentes estados financieros, por lo tanto, la aplicación de NIIF 16 no ha tenido un impacto en los estados de flujo de efectivo de la Sociedad.

Bajo NIIF 16, los arrendatarios deben presentar:

- Pagos de arrendamientos de corto plazo, pagos por arrendamientos de activos de bajo valor y pagos de arrendamientos variables no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento, como parte de las actividades operacionales (la Sociedad ha incluido estos pagos como parte de los pagos a proveedores);
- Pagos de efectivo por la porción del principal del pasivo por arrendamiento más la porción del interés, como actividades de financiamiento.

La adopción de NIIF 16 no ha tenido un impacto sobre los flujos de efectivos netos totales.

MANQUEHUE SPA

b) Normas y Enmiendas que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Materialidad (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma de tasa de interés de referencia (modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020

La Administración de la Sociedad se encuentra evaluando los efectos iniciales de la aplicación de estas nuevas normativas y modificaciones. Se estima que la futura adopción no tendrá un impacto significativo en Los estados financieros.

2.3. Moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros resumidos de la Sociedad se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que operan (moneda funcional). La moneda funcional de la Sociedad es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros. Los pesos chilenos son redondeados a los miles de pesos más cercanos.

2.4. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos, depósitos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento de tres meses o menos desde su fecha de origen y los sobregiros contables bancarios.

Manquehue SpA, confecciona el estado de flujo de efectivo por el método directo.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

MANQUEHUE SPA

2.5. Instrumentos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Sociedad se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable.

Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

2.5.1 Activos financieros

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

MANQUEHUE SPA

No obstante lo anterior, la Sociedad puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Sociedad podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- La Sociedad podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

Costo amortizado y método del interés efectivo

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial. Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas. Por otro lado, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas.

El ingreso por intereses se reconoce usando el método del interés efectivo para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio. Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la Sociedad reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio.

MANQUEHUE SPA

Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye en la línea “ingresos financieros”.

Activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI)

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método del interés efectivo son reconocidos en resultados. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a VRCCORI

En el reconocimiento inicial, la Sociedad puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a VRCCORI. La designación como VRCCORI no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Sociedad gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio medidas a VRCCORI son inicialmente medidas a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, son medidas a su valor razonable reconociendo las pérdidas y ganancias de cambios en el valor razonable en otro resultado integral y acumuladas en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en patrimonio. La ganancia o pérdida acumulada no será reclasificada a resultados al momento de vender los instrumentos de patrimonio, en su lugar, serán transferidas a resultados retenidos.

Los dividendos sobre estas inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en resultados cuando la Sociedad tenga derecho a recibir el dividendo, sea probable que la Sociedad reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo y el importe del dividendo puede ser medido de forma fiable, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos son incluidos en la línea “ingresos financieros” en el estado de resultados.

MANQUEHUE SPA

Instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR)

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a VRCCORI son medidos a VRCCR. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a VRCCR, a menos que la Sociedad designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a VRCCORI, en su reconocimiento inicial.

Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al VRCCR, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. La Sociedad no ha designado ningún instrumento financiero para ser medido a VRCCR.

Los activos financieros designados como VRCCR son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidas en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura.

La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es incluida en la línea "ingresos financieros".

2.5.2 Deterioro de activos financieros

La Sociedad reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas ("PCE") sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCORI, cuentas por cobrar por arrendamientos, importes adeudados por clientes bajo contratos en construcción, así como también un compromiso de préstamos y contratos de garantía financiera. No se reconoce una pérdida por deterioro para inversiones en instrumentos de patrimonio. El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero.

La Sociedad siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, importes adeudados de clientes bajo contratos de construcción y cuentas por cobrar por arrendamientos. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Sociedad, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado. Para todos los otros instrumentos financieros, la Sociedad reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Sociedad mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses. La evaluación de si debiesen ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de

MANQUEHUE SPA

incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Aumento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Sociedad comparará el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Sociedad considera información cuantitativa y cualitativa que sea razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la Sociedad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales de la Sociedad, a saber, el mercado de artículos de ocio y equipos electrónicos, la industria de la construcción de propiedades residenciales y el negocio de software de tecnologías de información.

En particular, la siguiente información se tiene en consideración cuando se evalúa si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo actual o esperado en la clasificación de riesgo interna o externa (si está disponible) del instrumento financiero;
- Un deterioro significativo en los indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, precios del swap de incumplimiento crediticio para el deudor, o la duración o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero ha sido menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos actuales o pronosticados en el negocio, condiciones financieras o económicas que se espera ocasionen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones financieras;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operacionales del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito sobre otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Cambios adversos significativos actuales o pronosticados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulten en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones financieras.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Sociedad presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 30 días, a menos que la Sociedad tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

No obstante lo anterior, la Sociedad asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si: (i) el instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento; (ii) el deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y (iii) los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducirán la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo. La Sociedad considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de "grado de inversión" de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

MANQUEHUE SPA

Para compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, la fecha en que la Sociedad pasa a ser una parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a efectos de aplicar los requerimientos de deterioro de valor. Al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial de un compromiso de préstamo, la Sociedad considera los cambios en el riesgo de que ocurra un incumplimiento del préstamo con el que se relaciona el compromiso de préstamo; para contratos de garantía financiera, la Sociedad considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incumpla el contrato.

La Sociedad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los modifica según sea apropiado para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes que el importe pase a estar moroso.

Definición de incumplimiento

La Sociedad considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la Sociedad, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Sociedad).

Independientemente del análisis anterior, la Sociedad considera que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 90 días, a menos que la Sociedad tenga información razonable y sustentable para demostrar que un criterio de incumplimiento más aislado es más apropiado.

Activos financieros con deterioro de valor crediticio

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- (a) dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- (b) una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- (c) el prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- (d) se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- (e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Política de castigo

La Sociedad castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando las gestiones de cobranza se han agotado. Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los

MANQUEHUE SPA

procedimientos de recupero de la Sociedad, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Sociedad de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Sociedad en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Sociedad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

Para compromisos de préstamos sin utilizar, una pérdida crediticia es el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Sociedad si el tenedor del compromiso de préstamo dispone del préstamo; y los flujos de efectivo que la Sociedad espera recibir si dispone del préstamo.

Cuando la PCE durante el tiempo de vida del activo se mide sobre una base colectiva para atender los casos en que la evidencia de aumentos significativos en el riesgo crediticio a nivel de instrumento individual puede no estar aún disponible, los instrumentos financieros se agrupan de la siguiente manera:

- Naturaleza de los instrumentos financieros (es decir, las cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar por arrendamiento e importes adeudados de clientes en contratos de construcción de la Sociedad son cada uno evaluados como un grupo separado. Los préstamos a partes relacionadas son evaluados por pérdidas crediticias esperadas sobre una base individual);
- Estatus de morosidad;
- Naturaleza, tamaño e industria de los deudores;
- Naturaleza de las garantías por cuentas por cobrar por arrendamientos; y
- Clasificaciones crediticias externas si estuvieren disponibles.

La agrupación es revisada regularmente por la administración para asegurarse que los integrantes de cada grupo continúen compartiendo similares características de riesgo crediticio.

Si la Sociedad ha medido la corrección de valor por pérdidas para un instrumento financiero a un importe equivalente a las PCE durante el tiempo de vida del activo en el período de reporte anterior, pero determina en el período de reporte actual que las condiciones para PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumplen, la Sociedad mide la corrección de valor por pérdidas a un importe equivalente a la PCE de los próximos doce meses a la fecha de reporte actual.

La Sociedad reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas, excepto para los instrumentos financieros que son medidos a VRCCORI, para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral", y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

MANQUEHUE SPA

Baja en cuentas de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si la Sociedad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Sociedad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Sociedad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Sociedad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados. Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” es reclasificada a resultados. En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el cual la Sociedad a elegido en el reconocimiento inicial medirlo a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados retenidos.

2.5.3 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por una entidad de la Sociedad se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por una entidad de la Sociedad se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Sociedad se reconocen y se deducen directamente en patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en resultados en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo o a VRCCR.

Sin embargo, los pasivos financieros que se originan cuando una transferencia de un activo financiero no califica para darlo de baja o cuando aplica el enfoque de involucramiento continuo, contratos de garantía financiera emitidos por la Sociedad, y compromisos emitidos por la Sociedad para otorgar un préstamo a una tasa de interés por debajo del mercado son medidos en conformidad con las políticas contables específicas establecidas más adelante.

MANQUEHUE SPA

Pasivos financieros medidos a VRCCR

Los pasivos financieros se clasifican al VRCCR cuando el pasivo financiero es (i) una contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica IFRS 3, (ii) mantenido para negociar, o (iii) se designa a VRCCR.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Sociedad gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado, excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero mantenido para negociar o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como VRCCR al momento del reconocimiento inicial si:

- Tal designación elimina o reduce significativamente alguna incongruencia en la medición o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros o ambos, el cual se administra y evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con la documentada estrategia de inversión o de
- administración del riesgo de la Sociedad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y NIIF 9 permita que la totalidad del contrato sea designado como a VRCCR.

Los pasivos financieros a VRCCR se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida en los cambios del valor razonable en el estado de resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier interés obtenido sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de 'ingresos/costos financieros' en el estado de resultados.

Sin embargo, para pasivos financieros designados a VRCCR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se reconocen en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría una asimetría contable en resultados. El importe remanente del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son posteriormente reclasificados a resultados; en su lugar, son transferidos a resultados retenidos una vez dado de baja el pasivo financiero.

Las pérdidas o ganancias sobre contratos de garantía financiera o compromisos de préstamos emitidos por la Sociedad que sean designados por la Sociedad para ser medidos a VRCCR se reconocen en resultados.

MANQUEHUE SPA

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no sean (1) una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (2) mantenidos para negocios; o (3) designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método del interés efectivo.

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio

Para pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y son medidos a costo amortizado al cierre de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio se determinan sobre la base del costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias o pérdidas por diferencias de cambio se reconocen en resultados en la línea "diferencias de cambio", para pasivos financieros que no formen parte de una designada relación de cobertura.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VRCCR, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocen en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura.

Baja en cuentas de pasivos financieros

La Sociedad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Sociedad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

2.5.4 Instrumentos financieros derivados

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente son remedidos a su valor razonable al cierre de cada período de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en contratos anfitriones que no sean activos financieros dentro del alcance de NIIF 9 son tratados como derivados separados cuando cumplen la definición de un derivado, sus riesgos y características no están relacionados estrechamente con los correspondientes a los contratos anfitriones y los contratos anfitriones no son medidos a VRCCR. Los derivados implícitos en contratos híbridos que contienen un anfitrión dentro del alcance de NIIF 9 no son separados. El contrato híbrido en su totalidad se clasifica y mide posteriormente ya sea a costo amortizado o a VRCCR, según sea apropiado.

MANQUEHUE SPA

2.6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Adicionalmente, en la medición posterior se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando exista evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. Dicha provisión se determina caso a caso, conforme a un estudio individual de cada transacción.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, exceptuando cuentas por cobrar a corto plazo cuando el efecto del descuento no es importante.

2.7. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tengan una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor.

Los activos que estén sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo, para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance para evaluar si existen indicadores que señalen que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría haber disminuido.

A la fecha de los presentes estados financieros resumidos no existen indicadores que permitan concluir que algunos de los activos no financieros tengan un riesgo de pérdidas de valor por deterioro. Para el caso de la plusvalía, se evalúan por medio de proyecciones de ventas de las unidades generadoras de efectivo la recuperabilidad de dicho activo. Las ventas de las viviendas representan la disminución de la plusvalía, el cual se efectúa en cada ejercicio.

2.8. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar documentados adeudados a acreedores. Se presentan en el pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros resumidos, los cuales son presentados en el pasivo no corriente.

2.9. Provisiones

Manquehue SpA, reconoce una provisión cuando exista una obligación presente, de carácter legal o implícita, que provenga de eventos pasados y que la Administración determine que es probable que la sociedad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para liquidar la obligación, y que el monto de la obligación pueda estimarse de manera confiable.

MANQUEHUE SPA

La cuantificación de las provisiones se realiza teniendo en consideración la mejor información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y se vuelve a estimar en cada cierre contable.

Las provisiones se valorizan al valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación, usando la mejor estimación de la Sociedad. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

2.10. Capital social

El capital social de la Sociedad está representado por acciones ordinarias, nominativas, de una única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal, las que se registran al monto de la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión.

2.11. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

La Sociedad determina el impuesto a la renta sobre la base imponible en conformidad a las normas legales vigentes. Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos se registran de acuerdo a la NIC 12 "impuesto a las ganancias".

El gasto por impuesto a las ganancias está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas y leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales puedan compensarse dichas diferencias.

Los activos por impuestos y pasivos por impuestos diferidos se presentan en forma neta en el estado de situación financiera si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad tributaria y la misma autoridad tributaria.

2.12. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera resumidos, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros resumidos y como no corrientes, los mayores a ese período.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado, se clasifican a discreción de la Sociedad.

2.13. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo y su correspondiente disminución en el patrimonio neto en las cuentas anuales de Manquehue SpA en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por la Junta de Accionistas de la Sociedad.

MANQUEHUE SPA

2.14. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros resumidos no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Sociedad tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados integrales y estado resumidos de situación financiera.

Los estados financieros resumidos, no presentan ingresos y gastos netos, en su estado de resultados integral.

A nivel de saldos en el estado de situación financiera resumido, se han realizado las siguientes compensaciones de partidas:

- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se presentan netos a nivel de subsidiaria, cuando ésta tiene derecho legalmente aplicable para compensar activos corrientes tributarios con pasivos corrientes tributarios, cuando los mismos se relacionen con impuestos girados por la misma autoridad tributaria, y ésta permita a la entidad liquidar o recibir un solo pago neto.

Por lo mismo, se compensan los activos y pasivos por impuestos diferidos de la subsidiaria si, y solo si, se relacionan con impuesto a la renta correspondiente a la misma administración tributaria, siempre y cuando la entidad tenga el derecho legalmente aplicable de compensar los activos por impuestos corrientes, con los pasivos por impuestos corrientes.

2.15. Medio ambiente

Los desembolsos relacionados con el medio ambiente se reconocen en los resultados del ejercicio o período en que se incurren.

2.16. Moneda extranjera

Las transacciones que realiza la Sociedad son en su totalidad en el mercado nacional. Esto implica que tanto los flujos de ingreso como los desembolsos efectuados los realiza en pesos chilenos. Dado lo anterior, los presentes estados financieros resumidos no consideran transacciones en moneda extranjera.

Las “Unidades de Fomento” (UF) son unidades de reajuste las cuales son convertidas a pesos chilenos, la variación de la tasa de cambio es registrada en el Estado de Resultados Integrales en el ítem “Resultados por unidades de reajuste”.

3. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas presentadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018, en el corto plazo, corresponden a cuentas corrientes mercantiles simples expresadas en pesos y en unidades de fomento.

Estos saldos tienen acuerdo de pago según disponibilidad de fondos, en un plazo, habitualmente, no superior a 180 días.

En el largo plazo se presentan aportes a empresas relacionadas para financiamiento de capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF, sin intereses y sin vencimiento establecido.

Las transacciones comerciales con entidades relacionadas corresponden a servicios prestados principalmente por las filiales a sociedades relacionadas, estos servicios corresponden a publicidad, post venta, administración, arquitectura y arriendo de maquinarias y herramientas.

La Sociedad estima que todas sus cuentas por cobrar a entidades relacionadas a la fecha de cierre de los presentes estados financieros resumidos son recuperables, por lo que no ha reconocido provisión para deudas incobrables.

El costo de estos servicios es traspasado a las inmobiliarias mediante la facturación realizada en base a los contratos de servicios definidos por las partes.

Por los servicios prestados a relacionadas y que aún no se han realizado a terceros, la Sociedad registra utilidades no realizadas, las que constituyen un cargo a resultados.

Las condiciones comerciales de las transacciones con empresas relacionadas son permanentemente revisadas por la Administración y el Directorio.

No existen deudas de dudoso cobro, razón por la cual no se ha constituido una provisión de deterioro para estas transacciones.

La Sociedad tiene como política informar todo tipo de transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio.

MANQUEHUE SPA

3.1 Cuentas por Cobrar a entidades relacionadas:

El desglose de los saldos por cobrar con entidades relacionadas es el siguiente:

RUT	Sociedad	Corriente		No corriente	
		31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
76.414.366-3	Inmobiliaria Alto de Hacienda SPA.	90.875	88.486	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollo Ltda.	1.233	1.201	-	-
	Totales	92.108	89.687	-	-

3.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas:

El desglose de los saldos por pagar con entidades relacionadas es el siguiente:

RUT	Sociedad	Corriente		No corriente	
		31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	110.849	107.567	-	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	12.085	11.767	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Santa Adela Ltda.	142	138	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	13.343	13.038	-	-
76.005.121-7	Inmobiliaria Cumbres del Cóndor S.A.	178	221	-	-
	Totales	136.597	132.731	-	-

MANQUEHUE SPA

3.3 Transacciones significativas con entidades relacionadas:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2019 al 31-12-2019 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Reajuste	318	(318)	328	(328)
76.005.121-7	Inmobiliaria Cumbres del Cóndor S.A.	Matriz común indirecta	Reajuste	42	42	7	(7)
77.132.010-4	Inmobiliaria Santa Adela Ltda.	Matriz común indirecta	Reajuste	4	(4)	4	(4)
76.414.366-3	Inmobiliaria Alto de Hacienda SpA.	Matriz común indirecta	Reajuste	2.389	2.389	2.464	2.464
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Egreso en cuenta corriente	24	-	547	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Ingreso en cuenta corriente	346	-	1.533	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Matriz	Reajuste	2.912	(2.912)	2.990	(2.990)
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Matriz común	Reajuste	273	(273)	281	(281)