

Estados Financieros

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2019 y 2018

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Socios de
Administradora San Cristóbal Limitada

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Administradora San Cristóbal Limitada, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

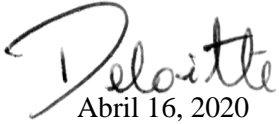
Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

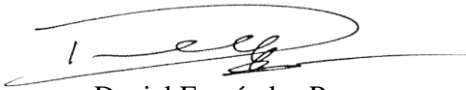
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Administradora San Cristóbal Limitada al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

The logo for Deloitte, featuring the word "Deloitte" in a stylized, cursive script.

Abril 16, 2020
Santiago, Chile

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Daniel Fernández P.", with a horizontal line underneath.

Daniel Fernández P.

Estados Financieros
ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.
31 de diciembre de 2019 y 2018

ÍNDICE

I.	ESTADOS FINANCIEROS	3
	<i>ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA</i>	3
	<i>ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN</i>	5
	<i>ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO</i>	6
	<i>ESTADOS DE FLUJO EFECTIVO MÉTODO DIRECTO</i>	7
II.	NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	8
	1. <i>INFORMACIÓN GENERAL</i>	8
	2. <i>RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS</i>	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	14
	2.7. Propiedades, planta y equipo	15
	2.8. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	15
	2.9. Capital social	15
	2.10. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	15
	2.11. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	16
	2.12. Reconocimiento de ingresos y costos	16
	2.13. Reparto de utilidades y pérdidas	16
	3. <i>POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS</i>	17
	3.1. Riesgo de mercado	17
	3.2. Riesgo legal	17
	3.3. Riesgo financiero	18
	4. <i>ESTIMACIONES, JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN</i>	19
	4.1. Valor neto realizable.....	19
	4.2. Activos por impuestos diferidos	19
	4.3. Litigios y contingencias	19
	5. <i>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO</i>	20
	6. <i>DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR</i>	20
	7. <i>CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS</i>	22
	7.1. Saldos por cobrar a entidades relacionadas	22
	7.2. Saldos por pagar a entidades relacionadas	22
	7.3. Transacciones con entidades relacionadas	23
	8. <i>ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</i>	24

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	24
9.1 Vidas útiles	25
9.2 Reconciliación de cambios en propiedades, planta y equipo.....	25
10. IMPUESTOS DIFERIDOS.....	26
10.1 Activos y pasivos por impuestos diferidos.....	26
10.2 Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera	26
11. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	27
12. PATRIMONIO NETO.....	27
12.1 Capital suscrito y pagado.....	27
12.2 Retiros	27
12.3 Otras reservas.....	27
13. INGRESOS.....	28
14. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES	28
14.1 Costos y gastos por naturaleza	28
14.2 Depreciación y amortización	28
14.3 Otras ganancias	29
14.4 Resultados financieros.....	29
14.5 Resultado por unidades de reajuste	29
15. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	30
16. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	30
16.1. Juicios y acciones legales	30
16.2. Compromisos y restricciones.....	30
16.3. Garantías	30
16.4. Sanciones administrativas	31
17. MEDIO AMBIENTE	31
18. HECHOS POSTERIORES	31

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

I. ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

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

ACTIVOS

		31-12-2019	31-12-2018
	Notas	M\$	M\$
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	103.995	136.241
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	92.852	90.374
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	7	9.287	9.010
Activos por impuestos	8	30.987	21.267
Total activo corriente		237.121	256.892
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo, neto	9	3.354	2.545
Activos por impuestos diferidos	10	-	1.661
Total activo no corriente		3.354	4.206
Total activos		240.475	261.098

Las notas adjuntas números 1 a la 18 forman parte integral de estos estados financieros

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

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

PASIVOS Y PATRIMONIO

		31-12-2019	31-12-2018
	Notas	M\$	M\$
Pasivo corriente			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	11	23.370	60.841
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	7	12.057	-
Pasivo por impuestos corrientes, neto	8	830	185
Provisiones por beneficios a los empleados		-	3.595
Total pasivo corriente		36.257	64.621
PATRIMONIO			
Capital emitido	12	1.270	1.270
Ganancias acumuladas		195.895	188.154
Otras reservas	12	7.053	7.053
Total patrimonio neto		204.218	196.477
Total patrimonio y pasivos		240.475	261.098

Las notas adjuntas números 1 a la 18 forman parte integral de estos estados financieros

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL 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\$)

		01-01-2019 al 31-12-2019 M\$	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$
Estado de resultados integrales por función	Notas		
Ingresos de actividades ordinarias	13	933.900	855.830
Costo de ventas	14.1	(858.245)	(716.062)
Ganancia bruta		<u>75.655</u>	<u>139.768</u>
Gastos de administración	14.1	(66.180)	(75.096)
Otras ganancias	14.3	138	500
Costos financieros	14.4	(193)	(374)
Resultados por unidades de reajuste	14.5	148	752
Ganancia antes de impuestos		<u>9.568</u>	<u>65.550</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	15	(1.827)	(11.222)
Ganancia procedente de operaciones continuadas		<u>7.741</u>	<u>54.328</u>
Ganancia del ejercicio		<u>7.741</u>	<u>54.328</u>

Las notas adjuntas números 1 a la 18 forman parte integral de estos estados financieros

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL 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	Nota	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias Acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 01-01-2019		1.270	7.053	188.154	196.477
Cambios en patrimonio:					
Ganancia		-	-	7.741	7.741
Resultado integral		-	-	7.741	7.741
Total de cambios en patrimonio		-	-	7.741	7.741
Saldo final al 31-12-2019	12	1.270	7.053	195.895	204.218

Estado de cambio en el patrimonio	Nota	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias Acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 01-01-2018		1.270	7.053	133.826	142.149
Cambios en patrimonio:					
Ganancia		-	-	54.328	54.328
Resultado integral		-	-	54.328	54.328
Total de cambios en patrimonio		-	-	54.328	54.328
Saldo final al 31-12-2018	12	1.270	7.053	188.154	196.477

Las notas adjuntas números 1 a la 18 forman parte integral de estos estados financieros

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

ESTADOS DE FLUJO EFECTIVO MÉTODO DIRECTO

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

	Nota	01-01-2019 31-12-2019 M\$	01-01-2018 31-12-2018 M\$
Estado de flujos de efectivo			
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		930.856	864.239
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(911.989)	(743.109)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(49.846)	(52.402)
Intereses recibidos		-	21.515
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de operación		(30.979)	90.243
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras de propiedades, planta y equipo	9	(1.267)	(577)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación		(1.267)	(577)
(Disminución) Incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(32.246)	89.666
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(32.246)	89.666
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		136.241	46.575
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	5	103.995	136.241

Las notas adjuntas números 1 a la 18 forman parte integral de estos estados financieros

II. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. INFORMACIÓN GENERAL

Constitución y operación de la Sociedad

Administradora San Cristóbal Ltda., RUT N° 76.000.430-8, en adelante la “Sociedad” o la “Administradora”, domiciliada en Avenida Santa María N° 6350, oficina 401, comuna de Vitacura, Santiago de Chile, es una Sociedad que tiene por objeto, la administración de condominios, lotes, barrios, edificios u otros inmuebles, sean éstos urbanos o rurales, pudiendo constituir sociedades y participar en sociedades ya existentes, adquirir acciones o derechos en ellas y, en general celebrar y ejecutar toda clase de actos y contratos a nombre propio o por cuenta de terceros que sean necesarios para el cumplimiento del objeto de la Sociedad.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros, se presentan en pesos chilenos y se han preparado a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”).

Los presentes estados financieros fueron autorizados por la administración superior para su emisión el 23 de marzo de 2020.

Los presentes estados financieros incluyen los siguientes estados:

- Estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de resultados integrales por función por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de flujo 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.

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS (continuación)

2.2. 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. 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.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS (continuación)

2.2. Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

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 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.

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS (continuación)

2.2. Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

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 de la Administradora 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.

La Sociedad 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. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS (continuación)

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.

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

a) 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.

b) 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 APLICADAS (continuación)

2.5. Instrumentos 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.

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.

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 bancarota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero. 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 cuentas por cobrar por arrendamiento, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados al medir la cuenta por cobrar por arrendamiento en conformidad con NIC 17 Arrendamientos.

Bajas 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.

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS (continuación)

2.5. Instrumentos financieros (continuación)

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.

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.

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.

2.6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable (con interés implícito) 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 la Administradora, 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.

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS (continuación)

2.7. Propiedades, planta y equipo

Los activos clasificados como propiedades, planta y equipo de la Sociedad, 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

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 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.

2.8. 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, los cuales son presentados en el pasivo no corriente.

2.9. Capital social

El capital social de la Sociedad está representado por el aporte enterado por los socios.

2.10. 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".

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS (continuación)

2.10. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos (continuación)

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.

2.11. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, 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 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.

2.12. Reconocimiento de ingresos y costos

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.

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.

2.13. Reparto de utilidades y pérdidas

Las utilidades se repartirán entre los socios en la misma proporción en que participan en el capital social, e idéntica repartición sufrirán las pérdidas.

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS

La estrategia y objetivos de Gestión de Riesgos de la Sociedad está orientada a mitigar los efectos de los riesgos de:

- Mercado
- Legal
- Financiero

Los eventos o efectos de riesgo financiero se refieren a situaciones en las cuales se está expuesto a condiciones de incertidumbre.

La estructura de gestión del riesgo financiero comprende la identificación, determinación, análisis, cuantificación, medición y control de estos eventos. Es responsabilidad de la Administración, y en particular de la Gerencia de Finanzas Corporativas y de la Gerencia General, la evaluación y gestión constante del riesgo.

El riesgo financiero al que está expuesta la empresa es materia de un análisis periódico por parte del Directorio y Administración de la Sociedad.

3.1 Riesgo de mercado

El sector inmobiliario es altamente sensible a los ciclos económicos, y existen numerosas variables, tales como tasa de interés, tasa de desempleo, precios internacionales de insumos, que producen impactos negativos tanto en la demanda de viviendas como en el margen de rentabilidad de las ventas de éstas. Como factor mitigante de este riesgo, la Sociedad mantiene relaciones estables de largo plazo con distintas entidades financieras, lo que permite estar alerta a señales de evolución futura del mercado financiero, y por otra parte permite mayor fluidez en las negociaciones de préstamos y sus condiciones.

Por otra parte, la Sociedad mantiene un control permanente del flujo de caja en un horizonte de corto y largo plazo a través de un detalle mensual y una proyección anual que se actualiza trimestralmente.

3.2 Riesgo legal

En el sector se pueden considerar como los principales impactos los siguientes: cambios en el destino de suelos, evaluación ambiental, ley de arrendamiento, beneficios tributarios, exenciones de impuestos, cambios en el régimen del Impuesto al Valor Agregado (IVA), subsidios a la oferta y demanda, entre otros. El impacto en el sector ante cambios en la normativa legal se mitiga a través de la asesoría por parte de especialistas en derecho en las materias afectas a los cambios.

3. POLITICA DE GESTION DE RIESGOS (continuación)

3.3 Riesgo financiero

Los riesgos financieros a los que está expuesta la Sociedad se resumen en los siguientes:

3.3.1 Riesgo de liquidez

Para mitigar el riesgo de incumplimiento de pago de compromisos, la Sociedad ha desarrollado e implementado herramientas de control de cajas anuales, mensuales y semanales, de manera de prever oportunamente las necesidades de financiamiento de corto y largo plazo y de cómo abordar las mismas.

Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en monto y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiamiento.

Por otra parte, la Sociedad estructura sus compromisos en función de la operación que se trate, corto plazo en el caso de obras en construcción, o mediano y largo plazo para inversión en nuevos activos para el desarrollo futuro.

En esta industria, el financiamiento bancario de corto plazo opera con líneas de crédito de construcción cuya utilización está indexada al avance físico de la obra. El vencimiento de las líneas está calzado con la fecha estimada en que se recibirán los flujos producto de la venta del proyecto, esto es una vez que el proyecto tiene la recepción municipal correspondiente y ha iniciado la escrituración y entrega de los bienes.

No obstante, lo anterior, el formato de giro de créditos es a través de pagarés de corto plazo que se van renovando hasta el vencimiento de la línea de crédito de construcción. Adicionalmente, si llegada la fecha de vencimiento de la línea no se ha amortizado el total del capital adeudado, dado que quedan unidades pendientes de escriturar, existe una instancia de renovación del plazo de la línea sujeta a la evaluación comercial y de riesgo del proyecto.

3.3.2 Riesgo de tasa de interés

Dado el tipo de financiamiento de la industria, el costo del dinero se fija en el mercado en función de tasas de interés variables de corto plazo. En aquellos casos en que puedan aplicarse condiciones de tasas fijas, la Sociedad privilegia estas tasas de manera de evitar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés y los montos de caja que se requerirán.

Una vez que los proyectos están en condiciones de ser escriturados, es esencial acelerar al máximo dicho proceso de manera de generar los ingresos y así amortizar con rapidez la deuda de construcción. La Sociedad ha invertido en sistemas de información y en personal para llevar a cabo un proceso de escrituración lo más expedito posible.

Además, se han firmado acuerdos con la mayoría de los bancos de la plaza de manera de recibir los pagos de los créditos hipotecarios en plazos preferentes. Todo lo anterior radica en una amortización de la deuda de construcción en plazos acotados lo que finalmente se traduce en menores gastos financieros y en una reducción en el riesgo asociado con alzas de tasas de interés y/o de inflación.

3.3.3 Riesgo de cambio

La Sociedad tiene una baja exposición a variaciones del tipo de cambio, ya que sus ingresos no están indexados ni afectados por fluctuaciones de moneda extranjera.

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

3. POLITICA DE GESTION DE RIESGOS (continuación)

3.3 Riesgo financiero (continuación)

3.3.4 Riesgo de inflación

El riesgo de inflación es bajo para la Sociedad ya que los ingresos están indexados a la Unidad de Fomento con lo cual se mitiga el efecto en la variación del Índice de Precios al Consumidor.

Para los períodos analizados no existe una porción de deuda financiera que se encuentra expresada en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, no existe riesgo en este punto.

3.3.5 Riesgo de crédito

La Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo dado que el porcentaje mayor del precio de venta de las viviendas lo recibe de entidades financieras que financian a los compradores de viviendas y la diferencia del precio se cobra anticipadamente, previo a la entrega física del bien.

4. ESTIMACIONES, JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

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

La Sociedad efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro desarrollo de los negocios. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

4.1 Valor neto realizable

La Sociedad valoriza sus inventarios al menor valor entre su costo de adquisición y/o construcción y su valor neto realizable.

El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado, menos los gastos de venta correspondientes.

4.2 Activos por impuestos diferidos

La Sociedad reconoce activos por impuestos diferidos, por causa de las diferencias temporarias imponibles, en la medida que sea probable que en el futuro se generen utilidades fiscales. La estimación de las utilidades fiscales futuras se hace utilizando presupuestos y proyecciones de operación.

4.3 Litigios y contingencias

La probabilidad de ocurrencia y el monto de los pasivos de monto incierto o contingente. Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los estados financieros, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Efectivos en caja	200	200
Saldos en bancos (cuentas corrientes)	98.131	130.554
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	5.664	5.487
Total	103.995	136.241

Los saldos de efectivo y equivalentes al efectivo no tienen restricciones de uso ni disponibilidad, de ningún tipo.

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

6.1. La composición del rubro "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Clientes	92.377	86.188
Anticipo de proveedores	-	3.521
Cuentas corrientes al personal	475	665
Total	92.852	90.374

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Clientes	96.909	90.720
Anticipo de proveedores	-	3.521
Cuentas corrientes del personal	475	665
Total	97.384	94.906

El saldo de provisión de pérdidas por deterioro de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los siguientes:

Deterioro de Deudores comerciales	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios	(4.532)	(4.532)
Total	(4.532)	(4.532)

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (continuación)

Los movimientos de las provisiones de pérdidas por deterioro de cuentas son las siguientes:

Provisión de pérdidas por deterioro	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Saldo inicial	(4.532)	(4.532)
Total	(4.532)	(4.532)

6.2. Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

Cuentas comerciales con próximos vencimientos	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Con vencimiento menor de tres meses	72.140	67.992
Con vencimiento entre tres y seis meses	14.267	5.447
Con vencimiento entre seis y doce meses	6.445	16.935
Total	92.852	90.374

6.3. La estratificación de la cartera de deudores, es el siguiente:

Tramo de morosidad al 31 de diciembre de 2019	N° de clientes de cartera	Total cartera M\$
Al día	34	52.227
Entre 1 y 30 días	-	-
Entre 31 y 60 días	11	19.913
Entre 61 y 90 días	-	-
Entre 91 y 120 días	3	7.049
Entre 121 y 150 días	1	3.866
Entre 151 y 180 días	2	3.352
Más de 181 días	4	6.445
Total	55	92.852

Tramo de morosidad al 31 de diciembre de 2018	N° de clientes de cartera	Total cartera M\$
Al día	18	32.995
Entre 1 y 30 días	7	11.756
Entre 31 y 60 días	8	15.840
Entre 61 y 90 días	3	7.401
Entre 91 y 120 días	1	661
Entre 121 y 150 días	1	660
Entre 151 y 180 días	2	4.126
Más de 181 días	4	16.935
Total	44	90.374

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

7. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A 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; no generan intereses son reajustadas de acuerdo a la unidad de fomento y no tienen fecha de vencimiento.

7.1 Saldos 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:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas			Corrientes	
RUT	Sociedad	Moneda	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
99.579.330-K	Chicureo Comercial S.A.	CLP	202	99
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	CLP	5.697	5.607
76.282.780-8	Inmobiliaria los Montes Spa	CLP	847	826
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras Spa	CLP	847	826
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles Spa	CLP	847	826
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra Spa	CLP	847	826
TOTALES			9.287	9.010

7.2 Saldos 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:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas			Corrientes	
RUT	Sociedad	Moneda	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
76.072.000-3	Administradora San Isidro Ltda.	CLP	12.057	-
TOTALES			12.057	-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se registra remuneraciones a ejecutivos de la Sociedad.

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

7.3 Transacciones 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\$
76.072.000-3	Administradora San Isidro Ltda.	Matriz común	Facturas de contrato	52.358	(52.358)	20.590	(20.590)
76.072.000-3	Administradora San Isidro Ltda.	Matriz común	Pago facturas de contrato	40.301	-	28.930	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollo Inmob. S.A.	Matriz	Facturas de contrato	67.375	67.375	60.272	60.272
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollo Inmob. S.A.	Matriz	Pago facturas de contrato	67.285	-	60.060	-
76.455.471-k	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Matriz común indirecta	Facturas de contrato	10.015	10.015	9.768	9.768
76.455.471-k	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Matriz común indirecta	Pago facturas de contrato	9.995	-	8.942	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Matriz común indirecta	Facturas de contrato	10.015	10.015	9.768	9.768
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Matriz común indirecta	Pago facturas de contrato	9.995	-	8.942	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Matriz común indirecta	Facturas de contrato	10.015	10.015	9.768	9.768
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Matriz común indirecta	Pago facturas de contrato	9.995	-	8.942	-
76.455.462-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Matriz común indirecta	Facturas de contrato	10.015	10.015	10.573	10.573
76.455.462-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Matriz común indirecta	Pago facturas de contrato	9.995	-	9.747	-
99.579.330-k	Chicureo comercial S.A.	Matriz común	Facturas de contrato	1.202	1.202	1.154	1.154
99.579.330-k	Chicureo comercial S.A.	Matriz común	Pago facturas de contrato	1.099	-	1.151	-

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

8. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El desglose de los activos y pasivos por impuestos, corrientes, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Activos y pasivos por impuestos corrientes

Activos por impuestos corrientes, neto	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Pagos provisionales mensuales (neto de provisión por impuesto a la renta)	30.987	21.267
Total activos por impuestos corrientes, neto	30.987	21.267

Pasivos por impuestos corrientes, neto	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Impuesto único trabajadores	34	7
Impuesto honorarios	225	178
Impuestos mensuales por pagar	571	-
Total pasivos por impuestos corrientes, neto	830	185

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Clases de propiedades, planta y equipo, neto	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Maquinarias y equipos *	2.000	2.000
Herramientas y equipos livianos	1.354	545
Total clases de propiedades, planta y equipo, neto	3.354	2.545

Clases de propiedades, planta y equipo, bruto	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Maquinarias y equipos	2.000	2.000
Herramientas y equipos livianos	1.844	577
Total clases de propiedades, planta y equipo, bruto	3.844	2.577

Depreciación acumulada	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Maquinarias y equipos	-	-
Herramientas y equipos livianos	490	32
Total depreciación acumulada	490	32

* Este valor corresponde al valor residual de un vehículo que ya ha cumplido su vida útil.

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (continuación)

9.1 Vidas útiles

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

Activos	Vida útil o tasa de depreciación (años)	
	Mínima	Máxima
Maquinarias y equipos	1	5
Herramientas y equipos livianos	1	1
Equipos de oficina	1	3

9.2 Reconciliación de cambios en propiedades, planta y equipo

El siguiente cuadro muestra el detalle de reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos, por clases al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	Maquinarias y Equipos M\$	Herramientas y equipos livianos M\$	Propiedades, planta y equipo, Neto M\$
Saldo al 01-01-2019	2.000	545	2.545
Adiciones	-	1.267	1.267
Gasto por depreciación	-	(458)	(458)
Saldo al 31-12-2019	2.000	1.354	3.354

	Maquinarias y Equipos M\$	Herramientas y equipos livianos M\$	Propiedades, planta y equipo, Neto M\$
Saldo al 01-01-2018	2.000	-	2.000
Adiciones	-	577	577
Gasto por depreciación	-	(32)	(32)
Saldo al 31-12-2018	2.000	545	2.545

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

10. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

10.1 Activos y pasivos por impuestos diferidos

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Activos por impuestos diferidos relativos a provisiones	-	2.348
Total activos por impuestos diferidos	-	2.348

PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Pasivos por impuestos diferidos relativos a activo fijo neto	-	(687)
Total pasivos por impuestos diferidos	-	(687)

Total impuestos diferidos, neto	-	1.661
--	----------	--------------

10.2 Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera

Los movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera durante los ejercicios 2019 y 2018 son los siguientes:

Movimientos en activos por impuestos diferidos netos	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Saldo inicial	1.661	1.828
Decremento por impuestos diferidos	(1.661)	(167)
Cambio en activos por impuestos diferidos, total	(1.661)	(167)
Saldo final activos por impuestos diferidos	-	1.661

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

11. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Saldos	
	Corriente	
	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Proveedores de materiales y servicios	22.138	59.985
Retenciones	1.232	856
Total	23.370	60.841

12. PATRIMONIO NETO

12.1 Capital suscrito y pagado

Los objetivos de la Sociedad al administrar el capital, son concretar los planes de desarrollo y expansión de la Administradora. En este sentido, la Sociedad ha combinado distintas fuentes en la obtención de recursos mediante los flujos operacionales generados por la Sociedad y la obtención de préstamos con su matriz, velando siempre por mantener una adecuada estructura para minimizar los costos de capital, así como de plazos y niveles de endeudamiento compatibles con la generación de sus flujos de caja operacionales.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social autorizado y pagado asciende a M\$1.270.

12.2 Retiros

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no ha efectuado reparto de utilidades.

12.3 Otras reservas

El movimiento de las otras reservas es el siguiente:

Patrimonio Neto - Otras reservas	Otras reservas varias M\$
Saldo al 1 de enero de 2019 (*)	7.053
Saldo al 31 de diciembre de 2019	7.053
Saldo al 1 de enero de 2018 (*)	7.053
Saldo al 31 de diciembre de 2018	7.053

(*) El saldo que presenta las otras reservas se origina en la conversión de la contabilidad a la normativa IFRS, producto del reverso de la corrección monetaria de los resultados acumulados y el capital social.

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

13. INGRESOS

Ingresos de actividades ordinarias

El siguiente es el detalle de los ingresos de actividades ordinarias para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	01-01-2019 31-12-2019 M\$	01-01-2018 31-12-2018 M\$
Ingresos de actividades ordinarias		
Otros ingresos de actividades ordinarias	933.900	855.830
Total	933.900	855.830

Los ingresos que presenta Administradora San Cristóbal Ltda. corresponden a los cobros realizados a las administraciones de los condominios del sector Piedra Roja, a los cuales les entrega entre otras cosas, el servicio de mantención y seguridad.

14. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES

14.1 Costos y gastos por naturaleza

El siguiente es el detalle de los principales costos y gastos de operación y administración de Administradora San Cristóbal Ltda. para los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2019 y 2018.

	01-01-2019 31-12-2019 M\$	01-01-2018 31-12-2018 M\$
Gastos por naturaleza		
Costos en servicios	(858.245)	(716.062)
Total costos	(858.245)	(716.062)
Otros gastos de administración	(65.722)	(75.064)
Depreciación	(458)	(32)
Total gastos de administración y ventas	(66.180)	(75.096)
Total	(924.425)	(791.158)

14.2 Depreciación y amortización

El siguiente es el detalle de la depreciación y amortización para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

	01-01-2019 31-12-2019 M\$	01-01-2018 31-12-2018 M\$
Depreciación y amortización		
Depreciación en gasto de administración y ventas	(458)	(32)
Total depreciación y amortización	(458)	(32)

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

14. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES (continuación)

14.3 Otras ganancias

El siguiente es el detalle de otras ganancias para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Otras ganancias	01-01-2019 31-12-2019 M\$	01-01-2018 31-12-2018 M\$
Otras ganancias	138	500
Total otras ganancias	138	500

14.4 Resultados financieros

El siguiente es el detalle de los resultados financieros para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Costos financieros	01-01-2019 31-12-2019 M\$	01-01-2018 31-12-2018 M\$
Otros gastos financieros	(193)	(374)
Total costos financieros	(193)	(374)

14.5 Resultado por unidades de reajuste

El detalle de los resultados por unidades de reajuste para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Resultados por unidades de reajustes	01-01-2019 31-12-2019 M\$	01-01-2018 31-12-2018 M\$
Otros activos	148	752
Total resultados por reajustes	148	752

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

15. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

- a) El resultado por impuesto a las ganancias de los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2019 y 2018 se detalla como sigue:

(Gasto) ingreso por impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida	01-01-2019 31-12-2019 M\$	01-01-2018 31-12-2018 M\$
Gastos por impuestos corrientes	(166)	(237)
Beneficio por absorción de pérdida PPUA	-	(21.323)
Ajuste gasto tributario ejercicio anterior	-	10.505
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	(166)	(11.055)
Gasto diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	(1.661)	(167)
Gasto por impuestos diferidos, neto, total	(1.661)	(167)
Gasto por impuesto a las ganancias	(1.827)	(11.222)

- b) El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el impuesto a las ganancias contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	01-01-2019 31-12-2019 M\$	%	01-01-2018 31-12-2018 M\$	%
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(2.583)	(27%)	(17.699)	(27%)
Diferencias permanentes	1.520	15,90%	1.633	2,49%
Otros (decrementos) incrementos en cargo por impuestos	(764)	(7,99%)	4.844	7,39%
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	756	7,91%	6.477	9,88%
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	(1.827)	(19,09%)	(11.222)	(17,12%)

16. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

16.1. Juicios y acciones legales

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Administradora, así como sus asesores legales no están en conocimiento de formar parte de algún juicio o acciones legales.

16.2. Compromisos y restricciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Administradora no presenta compromisos ni restricciones.

16.3. Garantías

16.3.1. Prendas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Administradora no presenta prendas.

ADMINISTRADORA SAN CRISTÓBAL LTDA.

16. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES (continuación)

16.3.2. Boletas de garantías

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Administradora no presenta boletas de garantías recibidas, ni entregadas.

16.3.3. Pólizas de garantías

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Administradora no presenta pólizas de garantías.

16.4. Sanciones administrativas

No existen sanciones cursadas a la Administradora por parte de alguna autoridad administrativa durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

17. MEDIO AMBIENTE

La Administradora no ha efectuado desembolsos asociados a la protección del medio ambiente al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Además, tampoco tiene planificado realizarlo en el futuro.

18. HECHOS POSTERIORES

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote de una cepa del nuevo coronavirus ("COVID-19") como una pandemia que ha resultado en una serie de medidas de salud pública y emergencia que se han puesto en marcha para combatir la propagación del virus.

En este sentido, la Sociedad ha implementado medidas adicionales de seguridad e higiene para resguardar a sus clientes y colaboradores. La Compañía está monitoreando en forma cercana la evolución de condiciones y exigencias que imponga la autoridad para tomar las medidas que correspondan. Actualmente no se puede dimensionar la duración y el impacto de COVID-19, y además, se desconoce y no es posible estimar de manera confiable el impacto que la duración y la gravedad que estos desarrollos tendrán en los resultados financieros y la condición de la Sociedad en períodos futuros.

Entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que puedan afectarlos significativamente.