

# **Sociedad Anónima Inmobiliaria Terrenos y Establecimientos Comerciales**

**DOCUMENTO PARA LA DETERMINACION DE LA MONEDA FUNCIONAL EN EL  
PROCESO DE CONVERGENCIA A NIIF**

**NIC 21 EFECTOS DE LAS VARIACIONES EN LOS TIPOS DE CAMBIO DE LA  
MONEDA EXTRANJERA**

**DOCUMENTO PARA LA DETERMINACION DE LA MONEDA FUNCIONAL EN EL  
PROCESO DE CONVERGENCIA A NIIF**

**INDICE**

1. INTRODUCCIÓN
2. ANALISIS DE FACTORES PRIMARIOS
  - a. INGRESOS POR VENTA
  - b. COSTOS POR VENTA
3. FACTORES SECUNDARIOS
  - a. FINANCIAMIENTO
  - b. CUENTAS POR COBRAR
4. CONCLUSION FINAL

## 1. Introducción

De acuerdo con lo convenido en la fase de Diagnóstico para la convergencia a NIIF para la sociedad “Sociedad Anónima Inmobiliaria Terrenos y Establecimientos Comerciales”, la Compañía efectuó el análisis de la moneda funcional sobre la base de los conceptos definidos en la NIC 21, en sus párrafos 9 al 14 que definen “Moneda Funcional”, para el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2008 al 30 de junio de 2008.

Los criterios se describen a continuación:

### Criterios para la determinación de la moneda funcional

#### a) Factores considerados primarios para la determinación:

El párrafo 9 de la NIC 21 define la Moneda Funcional como el entorno económico principal en el que opera una entidad. Normalmente el entorno es, **aquél en el que ésta genera y gasta el efectivo.**

Para determinar su moneda funcional, una entidad considerará los siguientes factores como principales :

(a) la moneda:

(i) que influye fundamentalmente en los precios de venta de los bienes y servicios (con frecuencia será la moneda en la cual se denominen y liquiden los precios de venta de sus bienes y servicios); y :

(ii) del país cuyas fuerzas competitivas y regulaciones determinen fundamentalmente los precios de venta de sus bienes y servicios.

(b) La moneda que influya fundamentalmente en los costos de la mano de obra, de los materiales y de otros costos de producir los bienes o suministrar los servicios (con frecuencia será la moneda en la cual de denominen y liquiden tales costos).

#### b) Factores considerados secundarios para la determinación de la moneda funcional:

La NIC 21 en su párrafo 10 establece los siguientes factores que también pueden proporcionar evidencia acerca de la moneda funcional de una entidad, los cuales se consideran secundarios:

*(i) la moneda en la cual se generan los fondos de las actividades de financiamiento (esto es, la que corresponde a los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos).*

*(ii) la moneda en que se reciben los montos cobrados por las actividades operacionales.*

La NIC 21 en su párrafo 12 establece que cuando los indicadores descritos arriba no sean claramente identificables, y no resulte obvio cuál es la moneda funcional, la Administración empleará su juicio para determinar la moneda funcional que más fielmente represente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes.

Como parte de este proceso, la Administración dará prioridad a los indicadores fundamentales del párrafo 9, antes de tomar en consideración los indicadores de los párrafos 10 y 11 (hace referencia moneda funcional de inversiones en el extranjero) que se consideran secundarios y, que han sido diseñados para suministrar evidencia adicional que apoye la determinación de la moneda funcional de una entidad.

De acuerdo con el marco técnico antes descrito, la Sociedad ha desarrollado los análisis que fueron requeridos como conclusión de la fase diagnóstica, considerando las características particulares del negocio, en lo que a ingresos y costos se refiere. Para ello se recopiló información de la Sociedad y sus filiales, con el propósito de cubrir los factores primarios del análisis y establecer una conclusión sobre la moneda funcional de la Sociedad. Además se abordaron los factores secundarios que define la NIC 21 con el objeto de tener una visión completa de la influencia de la moneda en el negocio.

El análisis efectuado tiene por objeto principal generar la base para la definición de la moneda funcional, materia que requiere ser aprobada por el Directorio y sometida a la consideración de los auditores externos de la Sociedad, según lo ha requerido la Superintendencia de Valores y Seguros a través de su circular N° 427 de fecha 28 de diciembre de 2007. Una vez concluida la definición de la moneda funcional de la Sociedad deberán evaluarse los efectos en los estados financieros para la fase de transición y los efectos en los sistemas de información.

El estudio de la moneda funcional consideró a las siguientes Sociedades que se presentan como inversiones en empresas relacionadas:

96.519.000-7	Sociedad Anónima Inmobiliaria Terrenos y Establecimientos Comerciales
76.174.000-8	Rentas e Inversiones Quillota Ltda.
76.489.260-7	Rentas e Inversiones Linares Ltda.
77.716.660-3	Rentas e Inversiones Puente Alto Ltda.
77.716.960-2	Rentas e Inversiones Viña del Mar Ltda.
77.716.980-7	Rentas e Inversiones Antofagasta Ltda.
77.716.980-7	Rentas e Inversiones Punta Arenas Ltda.
76.696.560-1	Rentas e Inversiones Los Andes Ltda.
76.697.560-7	Rentas e Inversiones Las Rejas Ltda.
77.717.030-9	Rentas e Inversiones Gran Avenida Ltda.
96.562.520-8	Sermob S.A.
96.575.030-4	Rentas e Inversiones La Dehesa S.A.
96.575.060-6	Rentas e Inversiones Maipú S.A.

Cada Sociedad emitió la información de análisis solicitada que fue revisada por la administración de la Matriz.

Las principales materias discutidas en este reporte de moneda funcional están relacionadas con:

- Ingresos por venta y la forma en que se fijan los precios
- Costos de venta
- Financiamiento
- La moneda en que se reciben los montos cobrados por las actividades operacionales.

Los resultados del análisis por área se incluyen a continuación con una conclusión base para fines de ser sometida a los auditores externos.

## **2. Análisis de los factores Primarios**

### **a) Ingresos por Ventas y la forma en que se fijan los precios**

Los ingresos operacionales de la sociedad “Sociedad Anónima Inmobiliaria Terrenos y Establecimientos Comerciales” corresponden a ingresos por arriendo de bienes inmuebles y el cobro de comisiones comerciales. Todos estos ingresos se encuentran pactados en pesos chilenos y tiene el peso chileno como base de determinación.

Los ingresos operacionales consolidados del grupo al 30 de junio de 2008, suman \$39.225 millones, los que están compuestos por Ingresos por arriendos de inmuebles, arriendos de espacios, por gasto común y por fondos de promoción.

Los ingresos de explotación están compuestos principalmente por Arriendos, los que se relacionan con el área Inmobiliaria, donde los precios son fijados en pesos chilenos. Adicionalmente, se establece que el 100% de los ingresos al 30 de junio de 2008 son realizados en el mercado chileno.

## **CONCLUSION**

De acuerdo al análisis de los ingresos por ventas y de la forma en que se fijan los precios, la conclusión es que la moneda funcional es pesos chilenos.

## **b) Costos de Ventas**

Los costos de la sociedad “Sociedad Anónima Inmobiliaria Terrenos y Establecimientos Comerciales” y filiales alcanzan \$10.021 millones al 30 de junio de 2008, los que corresponden básicamente a la depreciación, amortización, gastos por gasto común, gastos por fondos de promoción, remuneraciones, mantención, contribuciones, entre otros. De acuerdo con la composición de los costos de venta del área inmobiliaria, estos corresponden en un 37% por la depreciación, estos costos en un 100% corresponde a compras nacionales. Los costos por mano de obra, son relevantes dentro de los costos de explotación. Donde las remuneraciones son fijadas y pagadas en pesos chilenos.

Los gastos por depreciación corresponden específicamente a los locales de supermercados e hipermercados mantenidos para su uso en las filiales o bien para arriendo a terceros, los que son adquiridos en pesos chilenos y depreciados en la misma moneda.

Adicionalmente, los costos consolidados adicionales asignados a la operación clasificados como Gastos de Administración y Ventas alcanzan \$943.609 millones al 30 de junio de 2008, donde se encuentran los costos de publicidad, materiales, los arriendos de equipos, etc.

## **Conclusión**

Por lo expuesto anteriormente la moneda funcional determinada en función de los costos de ventas es el peso chileno.

### 3. Factores Secundarios

#### a) Financiamiento:

Las principales fuentes de financiamiento se concentran en la sociedad matriz “Sociedad Anónima Inmobiliaria Terrenos y Establecimientos Comerciales”, las que corresponden a obligaciones bancarias por \$8.444 millones, lo que representa un 8% de la deuda financiera del grupo y a obligaciones con el público Bonos por \$93.483 millones, lo que representa el 100% de los bonos emitidos por el grupo. Ambas fuentes de financiamiento se encuentran en pesos chilenos o en UF.

Adicionalmente, las cuentas por pagar se concentran básicamente en la sociedad matriz, que muestra un saldo de cuentas por pagar de \$3.475 millones, lo que representa un 99% de las cuentas por pagar del grupo al 30 de junio de 2008. Considerando que esta cuenta por pagar corresponde a las adquisiciones de servicios y activos fijos, el 100% de ellas corresponde a compras nacionales las que se encuentran registradas y canceladas en pesos chilenos.

A continuación presentamos un detalle de la deuda consolidada al 30 de junio de 2008 y la moneda de financiamiento:

#### En miles de pesos

Deuda	Pesos	UF	Dólar	Total
Obligaciones con Bancos	7.525	919		8.444
Bonos		93.483		93.483
Otros Acreedores		3.403		3.403
				-
<b>Totales</b>	<b>7.525</b>	<b>97.805</b>	<b>-</b>	<b>105.330</b>

#### b. La moneda en que se reciben los montos cobrados por las actividades operacionales.

La sociedad matriz “Sociedad Anónima Inmobiliaria Terrenos y Establecimientos Comerciales” presenta cuentas por cobrar a terceros por arriendos de inmuebles y espacios, los cuales están expresados en pesos o UF.

El 100% de las cuentas por cobrar están facturadas en pesos chilenos y su cobro se realiza en la misma moneda.

#### 4. CONCLUSION FINAL

##### **Factores principales para la determinación de la Moneda Funcional que surgen del estudio preparado por la Sociedad:**

##### **Definición de la moneda en que la Sociedad genera sus ingresos y costos**

Como se describe en el capítulo introductorio de este documento, el párrafo 9 de la NIC 21 define la Moneda Funcional como el entorno económico principal en el que opera una entidad. Normalmente el entorno es, **aquél en el que ésta genera y gasta el efectivo.**

Para determinar su moneda funcional, una entidad considerará los siguientes factores como principales:

(a) La moneda: (i) que influye fundamentalmente en los precios de venta de los bienes y servicios (con frecuencia será la moneda en la cual se denominen y liquiden los precios de venta de sus bienes y servicios); y (ii) del país cuyas fuerzas competitivas y regulaciones determinen fundamentalmente los precios de venta de sus bienes y servicios.

(b) La moneda que influye fundamentalmente en los costos de la mano de obra, de los materiales y de otros costos de producir los bienes o suministrar los servicios (con frecuencia será la moneda en la cual se denominen y liquiden tales costos).

En relación con las definiciones de la NIC 21 descritas para determinar la moneda funcional, en el estudio, estos factores se analizan y concluyen en el cuadro siguiente:

<b>FACTORES DE DECISIÓN DE MONEDA FUNCIONAL Y SU IMPACTO EMPRESA:</b>	<b>\$</b>	<b>US\$</b>	<b>Otras monedas</b>
Moneda que influye fundamentalmente en los precios de venta ya sea:			
Fijación del precio	<b>FI</b>		
Moneda en la que se liquida el precio	<b>FI</b>		
Moneda que influye fundamentalmente en los costos de la mano de obra	<b>FI</b>		
Moneda que influye fundamentalmente en los costos de materias primas			
Moneda que influye fundamentalmente en los costos de otros insumos y materiales	<b>FI</b>		
Moneda que influye fundamentalmente en los otros costos	<b>FI</b>		
Energía	<b>FI</b>		
Publicidad	<b>FI</b>		
Moneda en la cual se obtiene el financiamiento	<b>FI</b>		
Moneda en la cual es aportado el capital	<b>FI</b>		
Moneda en la cual se mantiene fundamentalmente el disponible	<b>FI</b>		

Fuerte influencia      **FI**  
 Moderada influencia    **MI**  
 Baja influencia        **BI**



***La moneda del ambiente en que opera la sociedad y que influye fundamentalmente en los precios de venta y los costos.*** A este respecto, sobre la base del estudio efectuado por la Compañía es posible concluir que esta moneda es el peso chileno. Un resumen de los fundamentos se presenta a continuación:

**Ingresos** – Los ingresos por ventas a clientes ya sea por la fijación del precio o por la moneda en la que se liquida, es en un 100% en pesos chilenos.

**Costos** – Ya que la principal compra de servicios se efectúa en el mercado local, y el costo de estas representa una parte significativa del costo de ventas, y la moneda en la cual se liquida la compra de servicios es el peso chileno.

***“la moneda funcional con frecuencia será la moneda en la cual se denominen y liquiden los precios de venta de sus bienes y servicios”.*** Un elemento importante que surge del estudio de la Compañía se refiere al factor de como se facturan, cobran y pagan los precios de ventas y costos.

#### **Consideraciones finales para la conclusión:**

Si bien es cierto que existen costos que se indexan por la variación del dólar (energía, fletes), de acuerdo al estudio efectuado, las ventas en un 100% su precio se fijan y se liquidan en pesos chilenos y los costos de ventas en un porcentaje significativo la moneda que influye es el peso chileno.

Como conclusión la moneda funcional de Saitec y sus filiales es el peso chileno.

## **Principales Políticas Contables a Aplicar Bajo IFRS**

### **Principales políticas contables relacionadas a la adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de Saitec S.A. y Filiales**

#### **1. Políticas contables aplicables**

Las principales políticas contables relacionadas a la adopción de NIIF, han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Para estos fines, las NIIF comprenden las normas emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (“IASB” en inglés) y las interpretaciones emitidas por el Comité Internacional de Interpretaciones sobre Informes Financieros (“IFRIC” en inglés).

Esta información ha sido preparada de acuerdo con las NIIF emitidas hasta la fecha. La emisión de nuevas normas a la fecha de la implementación en Saitec S.A. y filiales (el Grupo) o mayores antecedentes a la hora de analizar situaciones puntuales puede afectar las conclusiones de ellas y/o modificar este documento. Por lo tanto las conclusiones que ha llegado la Administración en el análisis de las actuales NIIF están sujetas a posibles modificaciones.

#### **2. Efectos de la primera adopción de NIIF**

Las reglas para la adopción por primera vez de las NIIF se exponen en la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”.

La NIIF 1 por lo general exige la aplicación retrospectiva completa de las normas e interpretaciones vigentes a la fecha de la primera emisión de informes. Sin embargo, la NIIF 1 permite ciertas exenciones en la aplicación de normas en particular a periodos anteriores para ayudar a las empresas con el proceso de transición. El Grupo ha analizado estas exenciones y preliminarmente espera aplicar las siguientes:

**Combinaciones de Negocios:** El Grupo ha analizado que eventualmente no se remedirán las adquisiciones realizadas antes del 1° de enero de 2009.

**Costo revaluado:** El Grupo ha considerado como costo de los bienes que forman el activo fijo el valor de mercado de éstos a la fecha de transición.

#### **3. Principales políticas contables significativas y estimaciones críticas de contabilidad**

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera requiere necesariamente el establecimiento de políticas contables y el uso de estimaciones y supuestos que afectarán los montos a reportar de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos durante el período de reporte. La Administración del Grupo, necesariamente efectuará juicios y estimaciones que tendrán un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros bajo NIIF. Cambios en los supuestos y estimaciones podrían tener un impacto significativo en los estados financieros bajo NIIF. A continuación detallamos las principales políticas adoptadas por la Administración y de las estimaciones y juicios a usar:

## **a. Base de preparación**

Los estados financieros consolidados son preparados en base al costo histórico, excepto por los terrenos y edificios, las propiedades de inversión e inversiones disponibles para la venta que serán medidos al valor justo.

Los estados financieros consolidados son presentados en miles de pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía. Todas las Sociedades del grupo han determinado su moneda funcional en pesos chilenos y las partidas incluidas en los estados financieros de cada entidad son medidas usando esa moneda funcional.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con IFRS requiere la utilización de juicio por parte de la administración, de estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas contables y los montos informados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Estas estimaciones y los supuestos asociados se basan en experiencia histórica y varios otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos asociados son revisados sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en el cual el estimado es revisado si la revisión afecta sólo a ese periodo o en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta a periodos futuros y actuales.

## **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados de Sociedad Anónima Inmobiliaria Terrenos y Establecimientos Comerciales y todas sus filiales (el 'Grupo') serán preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

## **b. Bases de consolidación**

### **b.1 Subsidiarias (filiales)**

Subsidiarias son entidades controladas por la Sociedad. Existe control cuando una compañía tiene el poder, directa o indirectamente de dirigir las políticas financieras y operacionales de una entidad, así como también obtener beneficios de sus actividades. Al evaluar el control, se consideran los derechos a voto potenciales. Los estados financieros de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que cesa dicho control.

Estos estados financieros consolidados comprenderán los estados financieros de Sociedad Anónima Inmobiliaria Terrenos y Establecimientos Comerciales y sus filiales al 31 de diciembre de cada año. Los estados financieros de las filiales son preparados para el mismo año de reporte que la matriz usando políticas contables consistentes.

Los saldos, transacciones, ingresos y gastos y utilidades y pérdidas o resultantes de transacciones dentro del grupo, han sido eliminados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones no realizadas con asociadas son eliminadas hasta el tope de la participación en dicha asociada. Las pérdidas no realizadas provenientes de las transacciones con asociadas, son eliminadas de igual forma, pero sólo hasta el punto en que no existe evidencia de deterioro.

Los intereses minoritarios representan la porción de utilidades o pérdidas y activos netos que no son propiedad del Grupo y son presentados separadamente en el estado de resultados y dentro de patrimonio en el balance general consolidado, separado del patrimonio de la matriz.

**c. Moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera son traducidas al tipo de cambio de la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha del balance son traducidos a pesos chilenos al tipo de cambio de esa fecha. Las diferencias de cambio provenientes de la traducción se reconocen en el estado de resultados. Los activos y pasivos no monetarios que se miden a costo histórico sobre la base de moneda extranjera se traducen usando el tipo de cambio de la fecha de la transacción. Los activos y pasivos no monetarios denominados en moneda extranjera y que se valorizan a valor justo se traducen a pesos chilenos al tipo de cambio en que se determinó dicho valor justo.

**d. Activo fijo**

El activo fijo es registrado al costo como costo asumido, menos depreciación acumulada y deterioros acumulados. Tal costo incluye el costo de reemplazar partes del activo fijo cuando esos costos son incurridos, si se cumplen los criterios de reconocimiento.

Los terrenos y edificios son medidos al valor justo, se realizan valuaciones suficientemente frecuentes para asegurar que el valor justo del activo revaluado no es materialmente diferente a su valor libro. Cualquier excedente de reevaluación es abonado a la reserva de reevaluación incluida en la sección de patrimonio del balance general, excepto en la medida que reversa una disminución de reevaluación del mismo activo anteriormente reconocida en utilidades o pérdidas, caso en el cual el aumento es reconocido en utilidades o pérdidas.

La depreciación es calculada linealmente y cargada a resultados durante los años de vida útil de los activos. La vida útil estimada de los activos es la siguiente:

Edificios:	20 a 50 años
Maquinarias y equipos:	4 a 7 años
Muebles y útiles:	4 años
Instalaciones:	10 años

Cuando se realizan mantenciones mayores, su costo es reconocido en el valor libro del activo fijo como reemplazo si se satisfacen los criterios de reconocimiento.

Los valores residuales de los activos, las vidas útiles y los métodos de depreciación son revisados y ajustados si corresponde, a cada cierre de los ejercicios financieros.

**e. Costos de financiamiento**

En los activos fijos de la Sociedad y filiales, se incluye el costo de financiamiento incurrido en las obras en construcción. Dicho costo se activa hasta que los bienes queden en condiciones de ser utilizables, de acuerdo a las normas internacional de contabilidad N° 23. El concepto financiamiento activado, corresponde a la tasa de interés asociada a los créditos asociados sobre la base del método de interés efectivo. Las diferencias de cambio asociadas son reconocidas en el estado de resultados.

#### **f. Propiedades de inversión**

Las propiedades para inversión son propiedades mantenidas para generar un ingreso por arriendo o una apreciación del capital, o ambas. Las propiedades de inversión son inicialmente medidas al costo, incluyendo costos de la transacción. El valor libro incluye el costo de reemplazar parte de una propiedad de inversión existente en el momento que ese costo es incurrido y si se cumplen los criterios de reconocimiento; y excluye los costos de mantención diaria de una propiedad de inversión. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al valor justo, que refleja las condiciones de mercado a la fecha del balance general. Las utilidades o pérdidas que surgen de cambios en los valores justos de propiedades de inversión son incluidas en el estado de resultados en el ejercicio en el cual surgen.

Se realizan transferencias a propiedades de inversión solamente cuando existe un cambio de uso evidenciado por el fin de la ocupación por parte de los dueños, el comienzo de un leasing operacional a otra parte o el término de la construcción o el desarrollo. Las transferencias desde propiedades de inversión se realizan cuando y solo cuando existe un cambio de uso evidenciado por el comienzo de ocupación del propietario o el comienzo de desarrollo con expectativas de venta.

#### **g. Activos intangibles**

Los activos intangibles adquiridos separadamente son medidos al costo en el reconocimiento inicial. El costo de los activos intangibles adquiridos en Combinaciones de negocios es su valor justo a la fecha de adquisición. Después de su reconocimiento inicial, los activos intangibles son registrados al costo menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. Los activos intangibles generados internamente, excluyendo los costos de desarrollo capitalizados, no son capitalizados y el gasto es reflejado en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el gasto es incurrido.

Las vidas útiles de los activos intangibles son evaluadas como finitas o indefinidas.

Los activos intangibles con vidas finitas son amortizados durante la vida útil económica y su deterioro es evaluado cada vez que existen indicadores que el activo intangible puede estar deteriorado. El período de amortización y el método de amortización de un activo intangible con vida útil finita son revisados por lo menos al cierre de cada ejercicio financiero. Los cambios esperados en la vida útil o el patrón esperado de consumo de beneficios económicos futuros incluidos en el activo son contabilizados por medio de cambio en el período o método de amortización, como corresponda, y tratados como cambios en estimaciones contables. El gasto por amortización de activos intangibles con vidas finitas es reconocido en el estado de resultados en la categoría de gastos consistente con la función del activo intangible. El deterioro de activos intangibles con vidas útiles indefinidas es probado anualmente o individualmente o al nivel de unidad generadora de efectivo. Tales intangibles no son amortizados. La vida útil de un activo intangible con vida indefinida es revisada anualmente para determinar si la evaluación de vida indefinida continúa siendo respaldable. Si no, el cambio en la evaluación de vida útil de indefinido a definido es realizado en base prospectiva.

#### **h. Costos de investigación y desarrollo**

Los costos de investigación son cargados a gastos a medida que son incurridos. Un activo intangible que surge de gastos de desarrollo de un proyecto individual es reconocido solamente cuando el Grupo puede demostrar la factibilidad técnica de completar el activo intangible para que

esté disponible para su uso o para la venta, su intención de completarlo y su habilidad de usar o vender el activo, como el activo generará futuros beneficios económicos, la disponibilidad de recursos para completar el activo y la habilidad medir el gasto durante el desarrollo confiablemente.

#### **i. Deterioro de activos no financieros**

A cada fecha de reporte el Grupo evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o cuando existe un requerimiento anual de pruebas de deterioro de un activo, el Grupo realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independiente de los de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor libro de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable.

Al evaluar el valor en uso, los futuros flujos de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación, precios de acciones cotizadas para filiales cotizadas públicamente u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de operaciones continuas son reconocidas en el estado de resultados en las categorías de gastos consistentes con la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido en patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos excluyendo menor valor de inversiones, se realiza una evaluación a cada fecha de reporte respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, el Grupo estima el monto recuperable. Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde que se reconoció la última pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor libro del activo es aumentado a su monto recuperable. Ese monto aumentado no puede exceder el valor libro que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por Deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido en el estado de resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación. Las pérdidas por deterioro reconocidas relacionadas con menor valor no son reversadas por aumentos posteriores en su monto recuperable. Los siguientes criterios también son aplicados en la evaluación de deterioro de activos específicos:

#### **Activos intangibles**

El deterioro de activos intangibles con vidas útiles indefinidas es probado anualmente al 31 de diciembre o individualmente o a nivel de unidad generadora de efectivo, como corresponda.

**j. Efectivo y efectivo equivalente**

El efectivo y efectivo equivalente incluye los saldos de caja y bancos y las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija cuya fecha de inversión es inferior a 90 días.

**k. Provisiones**

Las provisiones son reconocidas cuando el Grupo tiene una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera una salida de recursos incluyendo beneficios económicos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación. Cuando el Grupo espera que parte o toda la provisión será reembolsada, por ejemplo bajo un contrato de seguro, el reembolso es reconocido como un activo separado pero solamente cuando el reembolso es virtualmente cierto. El gasto relacionado con cualquier provisión es presentado en el estado de resultados neto de cualquier reembolso. Si el efecto del valor en el tiempo del dinero es material, las provisiones son descontadas usando una tasa actual antes de impuesto que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se usa el descuento, el aumento en la provisión debido al paso del tiempo es reconocido como un costo financiero.

**l. Ingresos de explotación**

Los ingresos por arriendos de inmuebles se reconocen sobre base devengada y de acuerdo a las condiciones establecidas en los contratos y acuerdos. No se reconocen ingresos si existen incertidumbres significativas en relación a la cobranza, los costos asociados o continúa en involucramiento administrativo en los mismos.

**m. Impuesto a la renta e impuestos diferidos**

El impuesto a la renta registrado en el estado de resultados del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto a la renta se reconoce directamente en el estado de resultados, excepto con el relacionado con aquellos ítems que se reconocen directamente en patrimonio, caso en el cual se reconoce en patrimonio.

El impuesto a la renta corriente es el impuesto esperado por pagar para el año, calculado usando las tasas vigentes a la fecha del balance y considera también cualquier ajuste al impuesto por pagar relacionado con años anteriores.

El impuesto diferido es calculado usando el método del pasivo a través del balance general, produciéndose consecuentemente diferencias entre el valor libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y los montos usados para propósitos tributarios. Los montos de impuestos diferidos están basados en la forma en que se espera que se realicen los valores libros de los activos y pasivos usando las tasas vigentes o sustantivamente vigentes a la fecha del balance general.

Un activo por impuesto diferido se reconoce sólo hasta el punto en que es probable que éste genere futuras utilidades. Los activos por impuesto diferido se reducen hasta el punto en que ya no es probable que se realice el beneficio relacionado.

**n. Dividendos:** Los dividendos son reconocidos cuando la obligación de pago queda establecida.