

Informe sobre la Aplicación de Procedimientos Acordados

**COMPañÍA DE LEASING INMOBILIARIO
COLUMBUS S.A.**

*Santiago, Chile
Marzo, 2011*

ANEXO A

RESUMEN DE LOS PROCEDIMIENTOS APLICADOS

Procedimientos Generales

1. Dimos lectura al Estudio preparado por la Empresa para sustentar los fundamentos y asegurar que es consecuente en todos sus aspectos relevantes.
2. Mantuvimos reuniones con el Gerente de Administración y Finanzas de la Empresa e indagamos lo siguiente:
 - La existencia de procedimientos y elementos de apoyo que nos permitan concluir que la determinación de la moneda funcional se hizo sobre una base razonable.
 - Asegurarnos que la persona o personas a cargo de esa determinación tiene el suficiente conocimiento de la NIC 21.
 - La existencia de procedimientos de control que aseguren que la aplicación de la moneda en los estados financieros y sus revelaciones es correcta y uniforme en el tiempo, de acuerdo con la NIC 21.
 - La existencia de procedimientos y elementos de apoyo que alerten a la Administración cuando existan cambios en las transacciones, hechos y condiciones que puedan afectar la definición y hagan cambiar la moneda funcional.
3. Efectuamos lectura de la correspondencia que hubiere con la Superintendencia de Valores y Seguros, a fin de detectar situaciones relacionadas con la revisión.
4. Obtuvimos carta de representación de la Administración.

Procedimientos Específicos

Al revisar el Estudio preparado por la Administración de la Empresa y los elementos que lo sustentan, aplicamos los siguientes procedimientos acordados para asegurar que se cumple con los requerimientos establecidos por NIC 21.

1. Descripción del trabajo realizado

Realizamos un análisis de la moneda funcional de la Empresa, basado en los requerimientos de la NIC 21, el conocimiento de la Empresa y en la evidencia y respaldos proporcionados por la Administración, con la finalidad de concluir respecto de la correcta identificación y determinación de la mencionada moneda funcional.

Nuestro trabajo fue preparado en base a la información proporcionada por la Empresa, la cual asumimos es exacta, completa y actualizada, y en consecuencia Ernst & Young Ltda. no tendrá responsabilidad por la calidad de los datos, de la información recibida y de los eventuales errores que éstos pudiesen inducir en nuestros informes.

El alcance de nuestro análisis ha sido acordado con la Administración de la Empresa.

2. Revisión de documentación específica del estudio

Revisamos la razonabilidad de los ingresos operacionales del año 2010 y comprobamos para aquellos servicios que determinan sus tarifas en pesos chilenos correspondían a nuestro entendimiento de los procesos de control interno, efectuado en el marco de la auditoría de estados financieros del año 2010.

En relación con los costos indagamos con la Administración de Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A. respecto de los gastos de remuneraciones y de servicios subcontratados y consumo de materiales y también con la estructura de costos y gastos presentados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2010. También comprobamos que las declaraciones de la Administración correspondían a nuestro entendimiento de los procesos de control interno, efectuado en el marco de la auditoría de estados financieros del año 2010.

Revisamos selectivamente documentación de los flujos de efectivo.

COMPAÑÍA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Estudio de moneda funcional

Determinación de la moneda funcional de acuerdo con la NIC 21

*Determinación de monedas funcionales de acuerdo a
Normas Internacionales de Información Financiera*

COMPAÑÍA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

*Santiago, Chile
Diciembre 2010*

COMPAÑÍA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

*Determinación de monedas funcionales de acuerdo a
Normas Internacionales de Información Financiera*

Diciembre de 2010

Indice

<i>Sección</i>	<i>Página</i>
1. Introducción.....	2
2. Definiciones.....	2
3. Metodología de determinación de moneda funcional	3
4. Determinación de las monedas funcionales	4
5. Resumen	6

Ch\$ - Peso Chileno

1. INTRODUCCION

La Norma Internacional de Contabilidad N° 21 “Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera” (en adelante “NIC 21” o “estándar”), requiere que cada entidad que prepare balances y estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”) defina una moneda funcional en la que mida los efectos financieros de su operación. Cada entidad tiene que determinar su moneda funcional considerando los requerimientos y criterios establecidos en la NIC 21.

La NIC 21 establece cómo se debe medir y presentar tanto las transacciones en moneda extranjera como las operaciones en el extranjero. **COMPAÑÍA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.** (en adelante “la Compañía”) no tiene transacciones denominadas en moneda extranjera y operaciones en el extranjero, por lo que la determinación de la moneda funcional estará determinada por otros efectos determinados en la NIC 21. Si bien es cierto esta NIC contiene guías y requerimientos concretos para la determinación de la moneda funcional, se necesita juicio de la gerencia para su determinación.

Aparte de la determinación de la moneda funcional de una entidad y la medición de transacciones determinadas en monedas extranjeras, el estándar también contiene requerimientos sobre la traducción de balances y estados de resultado desde la moneda funcional a la moneda de presentación de la Compañía. La moneda de presentación de la Compañía es la moneda en la cual se prepara sus estados financieros. La moneda de presentación depende de los requerimientos de los usuarios de los estados financieros y por eso la entidad tiene libertad en la elección de su moneda de presentación. Así mismo la moneda funcional de la Compañía debe ser determinada en base a un análisis por tipo de negocios y no por compañía individual, debido a que se pueden desarrollar múltiples negocios en una misma entidad legal, originando monedas funcionales distintas.

2. DEFINICIONES

El estándar define como una moneda extranjera cualquier moneda diferente a la moneda funcional. Es decir, moneda extranjera se determina desde el punto de vista de la moneda funcional y no necesariamente según la moneda de un país.

La moneda funcional es la moneda del ámbito económico principal en el que opera la entidad. Por ello, es necesario identificar el negocio y los flujos de caja de una entidad, y no solamente el país de operación.

En Chile la Unidad de Fomento (UF) no es considerada una moneda funcional, sino que un factor de indexación que representa una unidad de cuenta reajutable de acuerdo con la inflación.

Un negocio en el extranjero es una entidad dependiente o asociada, o una sucursal, cuyas actividades se realizan en una moneda funcional distinta a la de su matriz. Igual en este caso, la

determinación se enfoca más en monedas funcionales que en el lugar de ubicación de una entidad.

3. METODOLOGIA DE DETERMINACION DE LA MONEDA FUNCIONAL

Tal como se ha mencionado, la determinación de la moneda funcional depende del ámbito económico principal en la que opera una entidad, lo cual requiere juicio de la gerencia. Sin embargo, el estándar contiene guías en forma de indicadores, las cuales hay que analizar para la determinación de la moneda funcional.

El párrafo 9 de la NIC 21 requiere que la Compañía concrete la definición del ámbito económico principal, requiriendo que se consideren los siguientes factores para la determinación de la moneda funcional:

- a) La moneda
 - i) que influya 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 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).

Solo si no se puede determinar la moneda funcional según los criterios del párrafo 9, la entidad puede considerar también los indicadores establecidos en los párrafos 10, 11 y 12 para la determinación de la moneda funcional. Entre estos factores:

- a) la moneda en la cual la entidad obtiene la mayoría de su financiamiento.
- b) la moneda en la cual están denominados sus flujos de caja operacionales.
- c) si una entidad extranjera es una extensión de las operaciones de la matriz y si opera en forma independiente.
- d) nivel de transacciones con la matriz de una entidad extranjera.
- e) si los flujos de caja de una entidad extranjera incluyen directamente los flujos de caja de la matriz.
- f) si los flujos generados por una entidad extranjera son suficientes para el financiamiento de ésta.

3. METODOLOGIA DE DETERMINACION DE LA MONEDA FUNCIONAL (continuación)

Para el caso de que, considerando todos los factores anteriores, la moneda funcional no se puede definir con claridad, el párrafo 12 requiere que la administración use su juicio, considerando como moneda funcional aquella que mejor refleje el fondo económico de las transacciones, dando más peso a los criterios mencionados en el párrafo 9.

Una vez determinada la moneda funcional de entre todas las posibles opciones (de existir), se debe justificar la no elección de la(s) otra(s) moneda(s) analizada(s) descartada(s) como moneda funcional.

Con la salvedad del caso de entidades que operan en países hiperinflacionarios, las NIIF no contienen cláusulas sobre países “inestables”. Es decir, el criterio usado por la normativa Boletín Técnico No 64 no se puede usar bajo NIIF.

En conclusión, hay que considerar los factores establecidos en el párrafo 9, y solamente se usan los demás criterios en el caso que la determinación de la moneda funcional no sea clara.

Trabajo realizado

Realizamos un análisis de las monedas funcionales de las compañías antes indicadas, basado en los requerimientos de la NIC 21, el conocimiento de la Compañía y la evidencia y respaldos proporcionados por la administración, con la finalidad de avalar y concluir respecto de su correcta identificación y determinación.

Para ello, efectuamos los siguientes procedimientos:

1. Analizar información financiera incluida en los estados financieros de la Compañía
2. Información proporcionada por la administración de la Compañía sobre los siguientes asuntos:
 - a. Ámbito económico en que operan las entidades
 - b. Precios de venta
 - c. Costos de explotación
 - d. Monedas en la cual están denominadas las transacciones con terceros
 - e. Ambiente regulatorio en el cual operan las entidades
 - f. Moneda de los flujos de caja de las entidades
 - g. Transacciones entre empresas relacionadas
 - h. Actividades de financiamiento

Para la determinación de moneda funcional, se usan primero los factores indicados en el párrafo 9 de la NIC 21, determinando la moneda del ámbito económico principal en el que opera la entidad. Si este análisis no resulta en una conclusión clara, se usarán los criterios de los párrafos 10, 11 y 12.

4. DETERMINACION DE LA MONEDA FUNCIONAL

a) Descripción de las operaciones de la entidad

El 100% de los activos y pasivos de la Compañía están en pesos chilenos, cuyo principal activo corresponde a Contratos de Leasing, que tienen como moneda funcional pesos chilenos (Ch\$) y éste representa el 80% del total del activo.

A continuación se detalla la composición de activos y pasivos de la compañía al 31 de diciembre de 2010:

Descripción	Saldo 31.12.2010 (M\$)	% Total
Disponible	3.189	0%
Deudores por venta (neto)	113.747	15%
Deudores varios (neto)	11.592	2%
Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas	4.691	1%
Existencias (neto)	9.775	1%
Impuestos por recuperar	8.280	1%
Contratos de leasing (neto)	92.777	12%
Total Activos Circulantes	244.051	32%
Total Activos Fijos	-	0%
Contratos de leasing largo plazo (neto)	513.342	68%
Total Otros Activos	513.342	68%
Total Activos	757.393	100%
Cuentas por pagar	37.676	5%
Acreedores varios	25.694	3%
Retenciones	1.007	0%
Total Pasivos Circulantes	64.377	8%
Capital pagado	257.601	34%
Utilidades acumuladas	330.842	44%
Utilidad (pérdida) del ejercicio	104.573	14%
Total Patrimonio	693.016	92%
Total Pasivos	757.393	100%

b) Resumen Factores Moneda Funcional

Factores Primarios para determinación moneda funcional

Resumen de las consideraciones para la determinación de la moneda funcional:

Factores Primarios	Descripción	Moneda Utilizada
Precio de ventas	La moneda que influye principalmente en los precios de venta de bienes y servicios. (Con frecuencia será la moneda en la cual se denominen y liquiden los precios de venta de sus bienes y servicios). (NIC 21 párrafo.9.(a)(i))	Ch\$
Mercado y regulaciones asociados a las ventas	La moneda del país cuyo mercado y regulaciones influyen principalmente en los precios de venta de bienes y servicios. (NIC 21 párrafo.9.(a)(ii))	Ch\$
Flujo de efectivo/Gastos	La moneda con mayor influencia sobre los costos de mano de obra, materiales y otros costos de producir los bienes o proporcionar los servicios (con frecuencia será la moneda en la cual se denominen y liquiden tales costos). (NIC 21 párrafo.9.(b))	Ch\$

Factores Secundarios para determinación moneda funcional

Resumen de las consideraciones para la determinación de la moneda funcional:

Factores Primarios	Descripción	Moneda Utilizada
Flujo de efectivo	La moneda en que principalmente se reciben los montos cobrados por las actividades operacionales. (NIC 21 párrafo 10(b))	Ch\$ (*)
Actividades financieras	La moneda en la cual se generan principalmente los fondos de las actividades de financiamiento. p. ej. Instrumentos de deuda y patrimonio emitidos. (NIC 21 párrafo 10 (a))	Ch\$ (*)
Transacciones entre empresas relacionadas	La moneda que principalmente se ocupa para transacciones con la matriz o entidades relacionadas (si estas transacciones son significativas en proporción con las actividades de la empresa). (NIC 21 párrafo 11(b))	Ch\$ (*)

(*) Presentación complementaria. Según lo descrito arriba, no es necesario usar estos factores para la determinación de la moneda funcional.

5. RESUMEN

Hemos evaluado y documentado el estudio y los factores y consideraciones establecidas por NIC 21, y como resultado de este estudio podemos concluir que la moneda funcional es el “Peso Chileno”.

Reporte Oficio Circular N° 658 Superintendencia de Valores y Seguros

Diciembre 2010

COMPañÍA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

I. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

NIC N° 8 – “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”

La Norma Internacional de Contabilidad (NIC) N° 8 en su numeral 5 define las Políticas contables como: “los principios, bases, acuerdos reglas y procedimientos específicos adoptados por la entidad en la elaboración y presentación de sus estados financieros”.

Considerando lo anterior, las principales políticas contables de Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A. serían las siguientes:

Presentación de Estados Financieros

El giro principal de Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A. es el negocio de la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa. Para la realización de este objeto, la sociedad se regirá por las disposiciones contenidas en la Ley N° 19.281, sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, su normativa complementaria y las que se establecieron o introduzcan en el futuro.

El formato de presentación de los Estados Financieros está dado por la liquidez, considerando la necesidad de exponer a los usuarios internos y externos la información de la Compañía de manera más fiable y más relevante dentro del mercado en el cual se desarrollo su actividad.

Estado de Resultados Integral

A la fecha Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A. ha optado por presentar sus estados de resultados por función.

Estado de Flujo de Efectivo

Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A. a la fecha ha optado por presentar su Estado de Flujo de Efectivo método Directo.

Activos Financieros

Considerando el balance de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010, los principales activos (96,58 % aproximadamente) corresponden a contratos de leasing (80,03%) y cuentas por cobrar por arriendos (16,55%), su criterio de valorización es:

a) Contratos de Leasing:

Los contratos de leasing se registrarán de acuerdo a la NIC 17 y se reconocerá en sus estados de situación financiera los activos que mantengan en arrendamientos financieros y los presentarán como una cuenta por cobrar, por un monto igual a la inversión neta en el arrendamiento.

El reconocimiento de los ingresos financieros, se basará en una pauta que refleje, en cada uno de los periodos, una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento financiero.

b) Arriendos por cobrar:

Los Arriendos por cobrar serán valorizados a costo amortizado.

Activos no corrientes mantenidos para la venta

c) Existencias

Corresponden a aquellos activos, que han sido clasificado como mantenido para la venta de acuerdo con la NIIF 5 "Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas"

La Sociedad valorizará los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta, al menor valor entre su valor de libros y su valor justo menos los costos de enajenación.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos operacionales son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y que los ingresos puedan ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas, impuestos a la venta u otros. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

Ingresos por intereses

Los ingresos son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del capital y de la tasa de interés aplicable.

Impuestos a la renta

Los activos y pasivos por impuesto a la renta para el ejercicio actual y ejercicios anteriores han sido determinados considerando el monto que se espera recuperar o de pagar de acuerdo a las disposiciones legales vigentes o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance general. Los efectos son registrados con cargo o abono a resultados.

Conversión de moneda extranjera

Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

Eventualmente si se realizaran transacciones en una moneda distinta a la moneda funcional se consideraran en moneda extranjera y serán registradas inicialmente al tipo de cambio de la moneda funcional a la fecha de la transacción.