

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

Estados financieros al 30 de Septiembre de 2019, 31 de
Diciembre de 2018 y 30 de Septiembre de 2018

Contenido

Estados de Situación Financiera Clasificados
Estados de Resultados Integrales por Función
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Estados de Flujos de Efectivo Método Directo
Notas a los Estados Financieros

Estados de Situación Financiera Clasificados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

	Notas	2019 M\$	2018 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	56.351	83.856
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	708.409	1.372.711
Activo por impuestos, corrientes	7	165.564	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	10	-	405.160
Otros activos no financieros, corrientes	8	16.805	15.714
Total activos corrientes		947.129	1.877.441
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	4.214	4.688
Propiedades, planta y equipos	9	1.208.631	1.230.850
Total activos no corrientes		1.212.845	1.235.538
Total activos		2.159.974	3.112.979

Estados de Situación Financiera Clasificados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

	Notas	2019 M\$	2018 M\$
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Pasivos por impuestos, corrientes	7	-	122.236
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11	19.046	143.724
Otras provisiones, corrientes	12	19.277	-
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	14	105.960	107.650
Otros pasivos no financieros, corrientes	13	163.991	222.584
Total pasivos corrientes		308.274	596.194
Pasivos no corrientes:			
Pasivos por impuestos diferidos	7	91.196	87.504
Total pasivos no corrientes		91.196	87.504
Total pasivos		399.470	683.698
Patrimonio neto:			
Capital pagado	15	1.090.460	1.090.460
Otras reservas	15	(26.597)	(26.597)
Ganancias acumuladas	15	696.641	1.365.418
Total patrimonio neto		1.760.504	2.429.281
Total pasivos y patrimonio neto		2.159.974	3.112.979

Estados de Resultados Integrales por Función

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero
al 30 de septiembre de 2019 y 2018

	Notas	2019 M\$	2018 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	17	2.303.527	2.318.643
Costos de ventas	18	(1.267.346)	(1.233.903)
Ganancia bruta		1.036.181	1.084.740
Gastos de administración	19	(320.302)	(272.479)
Otras ganancias		7.263	7.242
Ingresos financieros		3.045	265
Costos financieros		(1.494)	(1.366)
Resultados por unidades de reajuste		9.508	14.270
Ganancia antes de impuesto		734.201	832.672
Impuesto a las ganancias	7	(190.077)	(212.508)
Ganancia del ejercicio		544.124	620.164

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios al 30 de Septiembre de 2019 y 2018

	Cambios en Patrimonio				
	Capital pagado	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2019	1.090.460	(26.597)	1.365.418	2.429.281	2.429.281
Ganancia del ejercicio	-	-	544.124	544.124	544.124
Pago de dividendos	-	-	(1.212.901)	(1.212.901)	(1.212.901)
Total de cambios en el patrimonio	-	-	(668.777)	(668.777)	(668.777)
Saldo final período actual 30.09.2019	1.090.460	(26.597)	696.641	1.760.504	1.760.504

	Cambios en Patrimonio				
	Capital pagado	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2018	1.090.460	(26.597)	1.144.621	2.208.484	2.208.484
Ganancia del ejercicio	-	-	620.164	620.164	620.164
Pago de dividendos	-	-	(1.053.171)	(1.053.171)	(1.053.171)
Total de cambios en el patrimonio	-	-	(433.007)	(433.007)	(433.007)
Saldo final período actual 30.09.2018	1.090.460	(26.597)	711.614	1.775.477	1.775.477

Estados de Flujos de Efectivo Método Directo

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero
al 30 de septiembre de 2019 y 2018

	2019 M\$	2018 M\$
Flujos de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	3.452.286	2.645.115
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.567.411)	(1.492.918)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(1.043.767)	(417.883)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de operación	841.108	734.314
Flujo de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de inversión		
Préstamos recibidos (otorgados) a entidades relacionadas	-	(94.000)
Incorporación de activos fijos	(62.463)	(55.324)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de inversión	(62.463)	(149.324)
Flujo de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de financiación		
Préstamos recibidos a entidades relacionadas	406.751	130.855
Dividendos pagados	(1.212.901)	(1.053.171)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de financiación	(806.150)	(922.316)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(27.505)	(337.326)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	83.856	583.219
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	56.351	245.893

INDICE

1	Información general.....	10
2	Resumen de las principales políticas contables.....	11
2.1.	Bases de preparación	11
2.2.	Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes	12
2.3.	Efectivo y efectivo equivalente	20
2.4.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	20
2.5.	Impuestos diferidos e impuesto a la renta.....	20
2.6.	Propiedades, planta y equipos.....	21
2.7.	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	21
2.8.	Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	21
2.9.	Beneficios a los empleados	22
2.10.	Provisiones	22
2.11.	Capital social	22
2.12.	Reconocimiento de ingresos.....	23
2.13.	Dividendo mínimo	23
2.14.	Utilidad por acción.....	23
2.15.	Corrientes y no corrientes.....	23
3	Gestión de riesgo y control interno	24
4	Cambios contables	27
5	Efectivo y equivalentes al efectivo.....	27
6	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	28
7	Impuestos diferidos e impuestos a la renta.....	29
8	Otros activos no financieros.....	30
9	Propiedades, plantas y equipos.....	31
10	Saldos y transacciones con partes relacionadas.....	32
11	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes.....	34
12	Otras provisiones, corrientes.....	34
13	Otros pasivos no financieros, corrientes.....	35
14	Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.....	35
15	Patrimonio	35
16	Utilidad por acción.....	37
17	Ingresos de actividades ordinarias.....	38
18	Costo de ventas	39
19	Gastos de administración por su naturaleza.....	39
20	Contingencias y juicios.....	40
21	Medio ambiente.....	40

22	Sanciones.....	40
23	Hechos posteriores.....	40
24	Aprobación estados financieros	41

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2019

1 Información general

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, se constituyó por escritura pública de fecha 17 de abril de 1991, otorgada ante el Notario de Santiago don Félix Jara Cadot y aprobada por Resolución 070, de fecha 20 de mayo de 1991, por la Comisión para el Mercado Financiero.

En el Diario Oficial de fecha 7 de enero de 2014, se publicó la ley 20.712 sobre “Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales”, conocida también como Ley Única de Fondos (LUF), la cual regula la administración de fondos de terceros llevada a cabo por Fondos de Inversión, Fondos Mutuos y Fondos de Inversión Privados, y la gestión individual de cartera de terceros, todo ello a través de un cuerpo legal único, estableciendo sus principales requisitos de constitución y vigencia, la normativa aplicable a sus operaciones, y el régimen tributario por el que deberán regirse, entre otras materias.

Por otra parte, el día 8 de marzo de 2014, se publicó el Reglamento de la LUF.

Atendiendo lo anterior, y de acuerdo a las disposiciones transitorias de la LUF, ésta entró en vigencia, a contar del 1 de mayo de 2014, derogándose, en consecuencia y, a contar de esa fecha, la Ley 18.815 y su reglamento.

El domicilio de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, es Asturias 280, piso 5 y 6, Las Condes.

La Sociedad fue constituida como Sociedad anónima cerrada y se encuentra fiscalizada por la Comisión para el Mercado Financiero.

En relación a la Junta Extraordinaria de Accionistas de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, celebrada con fecha 28 de agosto del año 2014, cuya acta se redujo a escritura pública el día 4 de diciembre del mismo año, ante el notario de Santiago don Eduardo Avello Concha, en donde se acordó adecuar los estatutos de la Administradora a lo dispuesto en el artículo 2º transitorio de la Ley 20.712 de Administración de Fondos de Terceros y Carteras, la Comisión para el Mercado Financiero, con fecha 5 de Noviembre de 2015, emitió la Resolución exenta 277, mediante la cual, se aprobaron todas las reformas estatutarias propuestas, dentro de las cuales – entre otras – se encuentra aquella que cambia la razón social de la Administradora, pasando a llamarse Cimenta S.A., Administradora General de Fondos.

El certificado correspondiente fue publicado en el Diario Oficial e inscrito en el registro de comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, con lo cual estas reformas estatutarias están legalizadas y, como consecuencia de ello, produciendo plenos efectos.

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos administra, en la actualidad, un solo fondo de inversión denominado Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión, cuyo primer Reglamento Interno fue aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero por Resolución N° 070, de fecha 20 de mayo de 1991. La última modificación a dicho Reglamento fue depositada en la CMF, el 08 de octubre de 2018, entrando en vigencia el 23 de octubre de 2018.

2 Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros son las siguientes:

2.1. Bases de preparación

a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, al 30 de septiembre de 2019 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 30 de septiembre de 2019.

Los estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, por el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2019, fueron aprobados en sesión de Directorio de fecha 27 de noviembre 2019.

b) Período cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden:

Estados de Situación Financiera, al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

Estados de Resultados Integrales, por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 30 de septiembre de 2018.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 30 de septiembre de 2018.

Estados de Flujos de Efectivo, por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 30 de septiembre de 2018.

c) Moneda funcional y presentación

La moneda funcional de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, ha sido determinada como la moneda del ámbito económico en que opera. En este sentido, la moneda funcional de la Sociedad es el peso chileno y los estados financieros son presentados en miles de pesos chilenos.

d) Transacciones y saldos moneda extranjera y en unidades reajustables

La Sociedad no posee transacciones y saldos en moneda extranjera.

Los activos y pasivos en unidades reajustables se han convertido a pesos, a la paridad vigente al cierre del ejercicio.

	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Unidades de fomento \$	28.048,53	27.565,79	27.357,45

e) Uso de estimaciones y juicios

En la preparación de los presentes estados financieros, se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

- La vida útil y valores residuales de las propiedades, plantas y equipos.
- Las hipótesis empleadas para calcular las estimaciones de deterioro de deudores por venta y cuentas por cobrar a clientes.
- El reconocimiento de los activos por impuestos diferidos, los que se reconocen en la medida en que sea probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros, con los que se pueden compensar las diferencias temporarias deducibles.
- Instrumentos financieros. Los activos financieros, dentro del alcance de la NIIF 9 son clasificados como Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados, activos financieros con efecto en Otros Resultados Integrales, y activos financieros medidos a costos amortizados, según corresponda. Esta entidad administra los activos financieros bajo un modelo de negocio de “mantener para recuperar” y la estructura contractual de los flujos de efectivo satisface el test SPPI (Solo pagos de principal e intereses).
- Ingresos de actividades ordinarias. Los ingresos de las áreas de negocio son reconocidos en la medida que se satisfacen las obligaciones de desempeño, es traspasado el control, y que los beneficios económicos que se esperan fluirán a la Sociedad, puedan ser medidos fiablemente. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible, en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos en períodos próximos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación, en los correspondientes estados financieros futuros.

2.2. Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUÉS DEL 1 DE ENERO DE 2019

Nuevos pronunciamientos contables:

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Periodos 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.

NIIF 16, Arrendamientos

El 13 de enero de 2016, el IASB publicó NIIF 16 *Arrendamientos*. NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de acuerdos de arrendamiento y los tratamientos contables tanto para los arrendatarios como para los arrendadores. Cuando se haga efectiva la aplicación de NIIF 16, ésta reemplazará las actuales guías para arrendamientos incluyendo NIC 17 *Arrendamientos* y las interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 hace una distinción entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. La distinción entre arrendamiento operativo (fuera de balance) y arrendamientos financieros es removida para la contabilización de los arrendatarios, y es reemplazada por un modelo donde un activo por derecho a uso y un correspondiente pasivo tienen que ser reconocidos por los arrendatarios para todos los arrendamientos, excepto para arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de importe bajo.

El activo por derecho a uso es inicialmente medido al costo y posteriormente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento es inicialmente medido al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados a esa fecha. Posteriormente, el pasivo por arrendamiento es ajustado por los intereses y los pagos del arrendamiento, así como también de las modificaciones del arrendamiento, entre otros. Adicionalmente, la clasificación de flujos de efectivo también se verá afectada dado que bajo NIC 17 los pagos de arrendamientos operativos se presentan como flujos de caja operacionales; mientras que bajo el modelo de NIIF 16, los pagos de arrendamiento serán divididos entre la porción de pagos de principal e intereses los cuales serán presentados como flujos de efectivo de financiamiento y operacionales, respectivamente.

En contraste con la contabilización para los arrendatarios, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos contables de NIC 17 para los arrendadores, y continúa requiriendo a los arrendadores clasificar los arrendamientos ya sea como arrendamientos operativos o financieros.

Adicionalmente, NIIF 16 requiere revelaciones más extensas.

NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada para las entidades que apliquen NIIF 15 en o antes de la aplicación inicial de NIIF 16. Las entidades pueden aplicar NIIF 16 usando ya sea un enfoque de total aplicación retrospectiva o un enfoque modificado de aplicación retrospectiva. La Sociedad ha escogido aplicar el enfoque modificado de aplicación retrospectiva, por consiguiente, 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 (u otro componente de patrimonio, cuando sea apropiado).

La administración de la Sociedad ha evaluado el impacto de esta Norma concluyendo que los estados financieros no son afectados, pues la entidad no figura como arrendataria en los contratos de arrendamiento.

Características de prepago con compensación negativa (Enmiendas a NIIF 9)

El 12 de octubre de 2017, el IASB publicó “Características de Prepago con Compensación Negativa” (Enmiendas a NIIF 9). Las enmiendas a NIIF 9 aclaran que para propósitos de evaluar si una característica de prepago cumple con la condición de flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses (SPPI), la parte que ejerce la opción podría pagar o recibir una compensación razonable por el prepago, independientemente, de la razón del prepago. En otras palabras, las características de prepago con compensación no fallan automáticamente el cumplimiento de la condición SPPI.

Las enmiendas a NIIF 9 son efectivas para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada. Existen provisiones transicionales específicas dependiendo de cuando son aplicadas por primera vez las modificaciones, en relación con la aplicación inicial de NIIF 9.

La Administración de la Sociedad evaluó que la aplicación de las enmiendas no ha tenido impacto en los estados financieros de la Sociedad, dado que la Sociedad no tiene activos financieros con características de prepago.

Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Enmiendas a NIC 28)

El 12 de octubre de 2017, el IASB publicó “Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos” (Enmiendas a NIC 28). Las enmiendas aclaran que NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, aplican a participaciones de largo plazo. Adicionalmente, al aplicar NIIF 9 a participaciones de largo plazo, una entidad no toma en consideración los ajustes a sus valores en libros requeridos por NIC 28 (i.e., ajustes al valor en libros de participaciones de largo plazo que se originan de la asignación de pérdidas de la inversión o la evaluación de deterioro en conformidad con NIC 28).

Las enmiendas aplican retrospectivamente a períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada. Provisiones transicionales específicas aplican dependiendo de si la aplicación por primera vez de las enmiendas coincide con aquella de NIIF 9.

La Administración de la Sociedad evaluó que la aplicación de las enmiendas no ha tenido impacto en los estados financieros de la Sociedad, dado que la Sociedad no tiene activos financieros con características de prepago.

Mejoras Anuales Ciclo 2015-2017 (Enmiendas a NIIF 3 Combinaciones de Negocios, NIIF 11 Acuerdos Conjuntos, NIC 12 Impuesto a las Ganancias, y NIC 23 Costos por Préstamos).

El 12 de diciembre de 2017, el IASB emitió “Mejoras anuales a las Normas NIIF, ciclo 2015-2017”. Las mejoras anuales incluyen enmiendas a cuatro Normas:

NIC 12 Impuesto a las Ganancias

Las enmiendas aclaran que una entidad debería reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias de dividendos en resultados, otros resultados integrales o patrimonio dependiendo de donde reconoció originalmente la entidad las transacciones que generaron las utilidades distribuibles. Este es el caso, independientemente, de si aplican diferentes tasas impositivas para utilidades distribuidas o no distribuidas.

NIC 23 Costos de Préstamos

Las enmiendas aclaran que cualquier préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado está listo para su intencionado uso o venta, ese préstamo se convierte en parte de los fondos

que una entidad generalmente pide prestado cuando se calcula la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

NIIF 3 Combinaciones de Negocios

Las enmiendas a NIIF 3 aclaran que cuando una entidad obtiene control de un negocio, que es una operación conjunta, la entidad aplica los requerimientos para una combinación de negocios realizada por etapas, incluyendo la remediación a valor razonable de la participación previamente mantenida en esa operación conjunta. La participación previamente mantenida incluye cualquier activo, pasivo y plusvalía no reconocidos relacionados con la operación conjunta.

NIIF 11 Acuerdos Conjuntos

Las enmiendas a NIIF 11 aclaran que cuando una parte que participa en, pero que no tiene control conjunto de, una operación conjunta que es un negocio obtiene control conjunto de tal operación conjunta, la entidad no remide la participación previamente mantenida en la operación conjunta.

Todas las enmiendas son todas efectivas para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019 y generalmente requieren aplicación prospectiva. Se permite la aplicación anticipada.

En opinión de la Administración, la aplicación de estas enmiendas no tiene efecto significativo en los estados financieros.

Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)

El 7 de febrero de 2018, el IASB publicó enmiendas a NIC 19 *Beneficios a Empleados*. Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) se calcule midiendo el pasivo (activo) por beneficio definido usando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y el plan de activos antes y después de la modificación al plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo del activo (que podría surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición de superávit). NIC 19 ahora deja en claro que el cambio en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (o reducción o liquidación) del plan se determina en un segundo paso y se reconoce de forma normal en otro resultado integral.

Los párrafos relacionados con la medición de costo de servicio presente y el interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficio definido neto también han sido modificados. Ahora, una entidad estará requerida a utilizar los supuestos actualizados de esta remediación para determinar el costo por servicio presente y el interés neto por el resto del período de reporte después del cambio al plan. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que, para el período posterior a la modificación al plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficio definido como ha sido remedido de acuerdo con NIC 19, con la tasa de descuento usada en la remediación además, tomando en consideración el efecto de contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos netos.

Las modificaciones se aplican prospectivamente, y solamente, a modificaciones al plan, reducciones o liquidaciones que ocurran en o después de los períodos anuales en el cual estas modificaciones sean aplicadas por primera vez. Las modificaciones a NIC 19 deben ser aplicadas a períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada.

En opinión de la Administración, la aplicación de éstas enmiendas no tiene efecto significativo en los actuales estados financieros.

CINIIF 23, Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias

El 7 de junio de 2017, el IASB emitió la CINIIF 23 "Incertidumbre sobre Tratamiento de Impuestos a las Ganancias". CINIIF 23 establece cómo determinar una posición tributaria cuando existe incertidumbre sobre el tratamiento para el impuesto a las ganancias.

CINIIF 23 exige a una entidad:

- (i) determinar si las posiciones tributarias inciertas son evaluadas de forma separada o como un conjunto;
- (ii) evaluar si es probable que la autoridad fiscal aceptará un incierto tratamiento tributario utilizado, o propuesto a ser utilizado, por una entidad en sus declaraciones de impuestos:
 - a. Si lo acepta, la entidad debe determinar su posición tributaria contable de manera consistente con el tratamiento tributario utilizado o planeado a ser utilizado en su declaración de impuestos.
 - b. Si no lo acepta, la entidad debe reflejar el efecto de incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

CINIIF 23 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Las entidades pueden aplicar CINIIF 23, ya sea, de manera totalmente retrospectiva o una aplicación retrospectiva modificada sin re-expresión de información comparativa.

En opinión de la Administración, la aplicación de estas enmiendas no tiene efecto significativo en los actuales estados financieros.

b) Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones 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 Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	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

NIIF 17, Contratos de Seguros

El 18 de mayo de 2017, el IASB publicó NIIF 17, Contratos de Seguros. La nueva norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza NIIF 4 Contratos de seguro.

NIIF 17 establece un Modelo General, el cual es modificado para los contratos de seguro con características de participación discrecional, descrito como el ‘Enfoque de Honorarios Variables’ (“Variable Fee Approach”). El Modelo General es simplificado si se satisfacen ciertos criterios, mediante la medición del pasivo para la cobertura remanente usando el ‘Enfoque de Asignación de Prima’ (“Premium Allocation Approach”).

El Modelo General usará supuestos actuales para estimar el importe, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre; tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los tenedores de seguros.

La implementación de la Norma es probable que conlleve cambios significativos a los procesos y sistemas de una entidad, y requerirá una coordinación significativa entre muchas funciones del negocio, incluyendo finanzas, actuarial y tecnologías de información.

NIIF 17 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2021, se permite su aplicación anticipada. Se aplicará retrospectivamente a menos que sea impracticable, caso en el cual se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable.

Para propósitos de los requerimientos de transición, la fecha de aplicación inicial es el comienzo si el reporte financiero anual en el cual la entidad aplica por primera vez la Norma, y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente precedente a la fecha de aplicación inicial.

La administración se encuentra evaluando si esta norma tendrá impacto en sus estados financieros ya que no es emisora de seguros.

Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28)

El 11 de septiembre de 2014, el IASB publicó “Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28). Las enmiendas a NIIF 10 y NIC 28 abordan situaciones cuando existe una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las pérdidas o ganancias resultantes de la pérdida de control de una filial que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o negocio conjunto que se contabiliza usando el método de la participación, son reconocidas en las pérdidas o ganancias de la matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las pérdidas o ganancias resultantes de la remediación a valor razonable de inversiones mantenidas en una anterior filial (que se ha convertido en una asociada o negocio conjunto que se contabilizan usando el método de la participación) son reconocidas en los resultados de la anterior matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigencia de las enmiendas aún no ha sido establecida por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas.

La administración se encuentra evaluando si la aplicación de estas enmiendas tendrá un efecto significativo en los estados financieros.

Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)

El 22 de octubre de 2018, el IASB publicó “Definición de un negocio” (enmiendas a NIIF 3) con el propósito de resolver las dificultades que se originan cuando una entidad determina si ha adquirido un negocio o un grupo de activos.

Las enmiendas son solamente cambios al Anexo A *Términos Definidos*, la guía de aplicación, y los ejemplos ilustrativos de NIIF 3. Las enmiendas:

- Aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, un input y un proceso sustantivo que en conjunto contribuyen significativamente para tener la capacidad de crear outputs;
- Especifica las definiciones de un negocio y de outputs enfocándose en bienes y servicios proporcionados a clientes y eliminando la referencia a la capacidad para reducir costos.
- Agrega guías y ejemplos ilustrativos para asistir a las entidades a evaluar si un proceso sustantivo ha sido adquirido;
- Elimina la evaluación de si participantes de mercado son capaces de reemplazar cualquier falta de inputs o procesos y continuar produciendo outputs; y
- Agrega una prueba opcional de concentración que permite una evaluación simplificada de si un set de actividades y activos adquiridos no es un negocio.

Las enmiendas son efectivas para combinaciones de negocios para las cuales la fecha de adquisición es en o después del comienzo del primer período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2020 y para adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo de ese período. Se permite su aplicación anticipada.

La administración se encuentra evaluando si la aplicación de estas enmiendas tendrá un efecto significativo en los estados financieros.

Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)

El 31 de octubre de 2018, el IASB publicó “Definición de Material” (enmiendas a NIC 1 y NIC 8) para aclarar la definición de “material” y para alinear la definición usada en el Marco Conceptual y las normas mismas.

Los cambios se relacionan con una definición revisada de “material” que se cita a continuación desde las enmiendas finales: “La información es material si al omitirla, errarla, u ocultarla podría razonablemente esperarse influenciar las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros para propósito general tomen sobre la base de esos estados financieros, la cual proporciona información financiera acerca de una entidad de reporte específica”.

Tres nuevos aspectos de la nueva definición deberían ser especialmente notados:

Ocultar: La definición existente solamente se enfoca en información omitida o inexacta, sin embargo, el IASB concluyó que ocultar información material con información que puede ser omitida puede tener un efecto similar. Aunque el término ocultar es nuevo en la definición, ya era parte de NIC 1 (NIC 1.30A).

Podría razonablemente esperarse influenciar: La definición existente se refiere a “podría influenciar” lo cual el IASB creyó podría ser entendido que requiere demasiada información, ya que casi cualquier cosa “podría” influir en las decisiones de algunos usuarios, incluso si la posibilidad es remota.

Usuarios primarios: La definición existente se refiere solo a “usuarios” lo cual el IASB, una vez más, creyó que se entendiera como un requisito más amplio que requiere considerar a todos los posibles usuarios de los estados financieros al decidir qué información revelar.

La nueva definición de material y los párrafos explicativos que se acompañan se encuentran en la NIC 1, *Presentación de Estados Financieros*. La definición de material en la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores*, se ha reemplazado con una referencia a la NIC 1.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada.

La administración se encuentra evaluando si la aplicación de estas enmiendas tendrá un efecto significativo en los estados financieros.

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado

El 29 de marzo de 2018, el IASB publicó una revisión a su Marco Conceptual para el Reporte Financiero (el “Marco Conceptual”). El Marco Conceptual no es una norma, y ninguno de los conceptos prevalece sobre ninguna norma o alguno de los requerimientos de una norma. El propósito principal del Marco Conceptual es asistir al IASB cuando desarrolla Normas Internacionales de Información Financiera. El Marco Conceptual también asiste a los preparadores de estados financieros a desarrollar políticas contables consistentes si no existe una norma aplicable similar o específica para abordar un tema particular. El nuevo Marco Conceptual tiene una introducción, ocho capítulos y un glosario. Cinco de los capítulos son nuevos, o han sido sustancialmente modificados.

El nuevo Marco Conceptual:

- Introduce una nueva definición de activo enfocada en derechos y una nueva definición de pasivo que es probable que sea más amplia que la definición reemplazada, pero no cambia la distinción entre un pasivo y un instrumento de patrimonio.
- Elimina de las definiciones de activo y pasivo las referencias a los flujos esperados de beneficios económicos. Esto reduce los obstáculos para identificar la existencia de un activo o pasivo y pone más énfasis en reflejar la incertidumbre en la medición.
- Analiza las mediciones de costo histórico y valor presente, y entrega ciertas guías sobre las consideraciones que el IASB tomaría al seleccionar una base de medición para un activo o pasivo específico.
- Establece que la medición principal del desempeño financiero es la ganancia o pérdida, y que solo en circunstancias excepcionales el IASB utilizará el otro resultado integral y sólo para los ingresos o gastos que surjan de un cambio en el valor presente de un activo o pasivo
- Analiza la incertidumbre, la baja en cuentas, la unidad de cuenta, la entidad que informa y los estados financieros combinados.

El nuevo Marco Conceptual es efectivo inmediatamente desde su publicación el 29 de marzo de 2018.

Adicionalmente, el IASB publicó un documento separado “Actualización de Referencias al Marco Conceptual”, el cual contiene las correspondientes modificaciones a las Normas afectadas de manera tal que ellas ahora se refieran al nuevo Marco Conceptual. Estas modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020, se permite la aplicación anticipada.

La administración se encuentra evaluando si la aplicación de estas enmiendas tendrá un efecto significativo en los estados financieros.

POLITICAS CONTABLES**2.3. Efectivo y efectivo equivalente**

El efectivo y efectivo equivalente corresponde a inversiones de corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y sujetas a un riesgo poco significativo de cambio en su valor de vencimiento, el que no supera los 3 meses.

El efectivo incluye los saldos en caja y bancos, y el efectivo equivalente comprende a inversiones en fondos mutuos.

Las cuotas de fondos mutuos son valorizadas a su valor de rescate, a la fecha de cierre de los estados financieros.

2.4. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

De acuerdo a NIIF 9, se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia de que la sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeuda de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

2.5. Impuestos diferidos e impuesto a la renta

La Sociedad contabiliza el gasto por impuesto a las ganancias sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas vigentes establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta. Como lo establece la ley N°20.899 del 08 de febrero de 2016, las sociedades anónimas aplicarán, sin derecho a elección el sistema parcialmente integrado.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos se registran de acuerdo con las normas establecidas en NIC 12. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto vigentes en la fecha del estado financiero 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 sea probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros, con los que se puedan compensar las diferencias temporarias.

2.6. Propiedades, planta y equipos

El rubro de propiedades, planta y equipos comprende, principalmente, a:

Mobiliario, equipos e instalaciones, los cuales se reconocen al costo histórico menos su depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas, en caso que existan.

Terrenos y construcciones, los cuales se encuentran registrados a costo histórico (costo atribuido al 01.01.2010).

El costo incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición y ubicación del bien, para que éste pueda operar en la forma prevista por la Administración de la Sociedad.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o, se reconocen como un activo separado, sólo cuando estos costos aumenten la capacidad o vida útil de los bienes y los beneficios económicos futuros del activo fluyan hacia la Sociedad y el costo pueda ser medido en forma fiable. El resto de las reparaciones o mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio.

La depreciación se calcula usando el método lineal durante los años de vida útil estimada para cada bien. Las vidas útiles estimadas, para los bienes del activo inmovilizado son las siguientes:

Maquinarias y equipos	3 a 10 años
Muebles y útiles	3 a 10 años
Instalaciones	5 a 10 años
Construcciones	100 años

La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos es obtenido mediante estudios técnicos realizados por profesionales independientes.

Los valores residuales y las vidas útiles de las propiedades, plantas y equipos se revisan y ajustan si fuera necesario, en cada cierre de ejercicio.

Cuando el valor libro de un activo es superior a su importe recuperable, su valor se reduce hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de este tipo de activo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

2.7. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se registran a su costo amortizado.

2.8. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, no están sujetos a depreciación y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de pérdidas por deterioro, siempre que exista algún indicio referente a que el valor en libros ha sufrido algún

tipo de deterioro. Se reconoce una pérdida por deterioro, por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro de valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (Unidades Generadoras de Efectivo). Los activos no financieros, que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance, por si se hubiesen producido reversiones de la pérdida. 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 la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor libro del activo es aumentado a su monto recuperable. Este 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 con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual, el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

La sociedad no enfrentó índices de deterioro internos ni externos, en consecuencia, no hay pérdidas por deterioro de los activos no financieros.

2.9. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

La obligación por vacaciones se registra de acuerdo al devengamiento lineal del beneficio durante el ejercicio, basado en los días de vacaciones pendientes de cada trabajador, valorizado por la remuneración mensual percibida por éste.

2.10. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando:

La Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados.

Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación.

El monto se pueda estimar en forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor razonable de los desembolsos, que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación, usando la mejor estimación de la Sociedad.

2.11. Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias de una misma serie, sin valor nominal, que dan derecho a un voto por acción.

2.12. Reconocimiento de ingresos

Cimenta S.A. AGF reconoce los ingresos basados en la contraprestación especificada en un contrato con un cliente. La Sociedad reconoce ingresos cuando transfiere el control de los servicios al cliente.

Bajo la Norma NIIF 15, se reconocerán los ingresos por estos contratos en la medida que sea probable que no ocurra una reversión significativa en el importe de los ingresos acumulados.

Para la prestación de servicios, relacionados con las remuneraciones fijas y variables por la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta - Expansión, los ingresos se reconocen a lo largo del tiempo. El precio de transacción asignado a estos servicios se reconoce linealmente durante el período de servicio. Dichas remuneraciones se reconocen sobre la base devengada, y conforme a lo estipulado en el correspondiente Reglamento Interno del Fondo.

La Sociedad también reconoce ingresos por arriendo de estacionamientos sobre base devengada, de acuerdo a los respectivos contratos de arrendamiento. Dichos ingresos se presentan en el rubro otras ganancias.

2.13. Dividendo mínimo

De acuerdo a lo establecido por la Ley de Sociedades Anónimas, y en virtud de los estatutos sociales, la Junta de Accionistas podrá acordar distribuir o no las utilidades del ejercicio equivalente a un dividendo mínimo de un 30% de su utilidad neta en el ejercicio, excepto en el caso que la Sociedad posea pérdidas no absorbidas de años anteriores.

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, es una Sociedad cuya propiedad se encuentra concentrada en una entidad, por lo tanto, la decisión de reparto de dividendo se efectúa en la Junta de Accionistas, momento en que nace la obligación.

2.14. Utilidad por acción

La utilidad básica por acción es calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a tenedores patrimoniales ordinarios de la Sociedad entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

2.15. Corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes, siendo activos y pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses o que se pretenda liquidar o realizar en el transcurso del ciclo normal de la operación de las distintas actividades o negocios que desarrolla la Sociedad. Se entiende por activos y pasivos no corrientes, a todos aquellos activos que no corresponda clasificar como activos y pasivos corrientes.

3 Gestión de riesgo y control interno

Marco general de administración de riesgo

El Directorio de la Sociedad es responsable de aprobar y autorizar las políticas, los procedimientos de gestión de riesgos y control interno para la Administradora y el Fondo y velar por su cumplimiento.

A fin de garantizar el cumplimiento de lo anterior, el Directorio, en acta de fecha 11 de diciembre del año 2008, procedió a nombrar al Encargado de Cumplimiento y Control Interno y aprobar íntegramente el documento denominado “Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno”.

En dicho contexto, el Gerente General es el responsable de elaborar las políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno, que contiene este manual, así como de su aplicación, para todas las áreas funcionales de la Empresa, como también del cumplimiento de las obligaciones y actividades que de él emanen.

El Directorio, en función de sus atribuciones, ha procedido a designar al Encargado de Cumplimiento y Control Interno, quien es el responsable, entre otras funciones, de monitorear permanentemente el cumplimiento de las políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno. De estas labores, debe informar permanentemente al Directorio, de acuerdo a las circunstancias o, con la periodicidad que este último estime necesario.

Dentro de los objetivos que establece el Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno, están, entre otras cosas:

- (a) Controlar los riesgos a que se enfrenta el negocio de la Compañía.
- (b) Establecer marcos de conducta dentro de la Empresa, que minimicen o anulen la probabilidad de incumplimiento de las normas legales, reglamentarias y administrativas, que a ésta le son propias.
- (c) Como una forma de reducir la probabilidad de ocurrencia, establecer controles para los riesgos de los ciclos principales definidos y sus subprocesos, así como los dueños de dichos controles y la identificación de la evidencia que respalda el control.

Estructura de gestión de riesgos y control interno

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos cuenta con una estructura, de tipo funcional, para cumplir con las labores de definición, administración y control de todos los riesgos críticos derivados del desarrollo de sus actividades.

Dentro de la Sociedad, existe un Encargado de Cumplimiento y Control Interno, cuyas funciones principales son:

- (a) Monitorear el cumplimiento de las políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno.
- (b) Proponer cambios en las políticas y/o procedimientos de gestión de riesgos y control interno, en la medida que identifique situaciones que así lo ameriten.

- (c) Establecer e implementar procedimientos que permitan lograr que el personal, al margen de las funciones que desempeñe o de su jerarquía, esté en conocimiento y comprenda los siguientes elementos:
- Los riesgos asociados a sus actividades.
 - La naturaleza de los controles definidos para administrar esos riesgos.
 - Sus funciones en la Administración y cumplimiento de los controles definidos.
 - Las consecuencias del incumplimiento de los controles definidos o de la presencia de nuevos riesgos.

Para estos efectos, el Encargado de Cumplimiento y Control Interno puede gestionar la realización de programas de capacitación periódicos, en los cuales se aborde la aplicación de los procedimientos de gestión de riesgos y control interno, en cada área funcional de la Compañía, además:

- (a) Realizar el seguimiento necesario, a fin de verificar la resolución adecuada de los incumplimientos de límites, de los controles y su debida documentación.
- (b) Crear e implementar procedimientos destinados a comprobar, en forma periódica, si las políticas de gestión de riesgos y control interno están siendo aplicados por el personal a cargo y, si las acciones adoptadas ante el incumplimiento de límites y controles, se ajustan a los procedimientos definidos.
- (c) Informar al Directorio y a la Gerencia General, de manera inmediata, sobre incumplimientos significativos en los límites y controles y, en forma trimestral, para el resto de los incumplimientos.

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, ha adoptado algunos lineamientos entregados por la Comisión para el Mercado Financiero de Chile (CMF), en lo que se refiere:

- (a) Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, ha identificado diversos riesgos asociados a su negocio y otros que pueden afectar los intereses de los inversionistas, clasificando estos riesgos, de acuerdo a lo definido por la CMF, en los siguientes tipos:
- Riesgo de mercado
 - Riesgo de crédito
 - Riesgo de liquidez
- (b) Cimenta S.A., Administradora General de Fondos ha agrupado estos riesgos de acuerdo con las funciones de mayor relevancia en la Administración de Fondos, los cuales fueron definidos por la CMF, en base a tres Ciclos; Ciclo de Inversión, Ciclo de Aportes y Rescates y Ciclo de Contabilidad y Tesorería.

Modelo de gestión de riesgos y control interno

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se refiere a la potencial pérdida que se pudiera generar por las inversiones realizadas por la Compañía, en un portafolio o algún título determinado, la cual se generaría por el tipo de cambio, la fluctuación de las tasas de interés o precio de los valores, motivo de la inversión, lo que podría llevar a una eventual disminución de patrimonio.

La Administradora, realiza inversiones financieras que corresponden al perfil de la misma. Así también, se gestiona la deuda de la Empresa, considerando la tasa de interés y su moneda de cambio y que los plazos acordados para su pago concuerden con los recursos financieros que ella genera o, con las condiciones de mercado correspondientes.

En general, este riesgo es poco significativo para la Sociedad, debido a que los instrumentos financieros que posee, están representados por cuotas de fondos mutuos de corto plazo, cuyas carteras de inversión están conformadas por instrumentos de renta fija, los que no presentan mayores diferencias en sus vencimientos.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo potencial en la incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte de la Administradora, de cancelar las posibles deudas que con ella haya contraído.

Este riesgo, para la Administradora, es relativamente menor, porque los saldos que maneja en las cuentas de clientes y otros deudores corresponden, principalmente, a comisiones por cobrar al Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión, cuyo riesgo de incumplimiento se considera bajo.

A continuación, se detalla la exposición al riesgo de crédito, según el tipo de activo y su plazo

30.09.2019

Activo	Más de 90 días			Total M\$
	Hasta 90 días M\$	y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	
Deudores por venta	700.938	-	-	700.938
Deudores varios	2.071	5.400	-	7.471
Total	703.009	5.400	-	708.409

31.12.2018

Activo	Más de 90 días			Total M\$
	Hasta 90 días M\$	y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	
Deudores por venta	1.356.434	-	-	1.356.434
Deudores varios	8.647	7.630	-	16.277
Total	1.365.081	7.630	-	1.372.711

La pérdida por deterioro de deudores comerciales al 30 de septiembre de 2019 se mantiene en M\$ 318, al igual que la pérdida por deterioro de deudores comerciales, al 31 de diciembre 2018.

Los documentos y cuentas por cobrar no registran garantías. El plazo de morosidad de los deudores está presentado en nota 6.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la incapacidad de la Sociedad de cumplir con sus obligaciones contractuales, por la poca generación de recursos financieros para proceder al pago de ellas.

La Administradora gestiona sus recursos, con el fin de que a ésta le resulten suficientes, con la explotación de su negocio. Se estudia la recuperación del costo del capital, a través de los ingresos que esta misma genera, de manera que sean superiores al monto de dicho costo.

La Administradora toma las decisiones más adecuadas, respecto de las nuevas inversiones. Los proyectos de inversión se aprueban con retornos superiores al costo de capital.

En general, este riesgo no se considera relevante para la Sociedad, ya que su principal acreedor está constituido por proveedores que están bastante diversificados.

Por otra parte, los índices de liquidez de la Administradora son los siguientes:

	Septiembre 2019	Diciembre 2018
Liquidez corriente	3,07	3,15

4 Cambios contables

Para todas las materias relacionadas con la presentación de sus estados financieros, la Sociedad utiliza las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

5 Efectivo y equivalentes al efectivo

(a) La composición de este rubro es la siguiente:

	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Efectivo	4.335	5.834
Fondos mutuos	52.016	78.022
Total	56.351	83.856

El tipo de moneda del efectivo y equivalentes al efectivo, corresponde a pesos chilenos.

(b) El detalle de los Fondos mutuos es el siguiente:

Instrumento	Institución	N° cuotas	Valor cuota \$	30.09.2019 M\$
Fondo Mutuo Scotia Corporativo Serie E	Scotia Azul	29.667,1048	1.753,3320	52.016
Total				52.016

Instrumento	Institución	N° cuotas	Valor cuota	31.12.2018 M\$
Fondos Mutuos	BCI Asset Management	5.958,71	13.093,86	78.022
Total				78.022

6 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

(a) El detalle de este rubro es el siguiente:

	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Deudores comerciales	701.963	1.356.752
Anticipo a proveedores	193	7.378
Fondos por rendir	1.171	1.269
Préstamos a empleados	5.400	7.630
Pérdida por deterioro de deudores	(318)	(318)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	708.409	1.372.711

(b) El detalle de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar por plazo de vencimiento es el siguiente:

Detalle por plazo de vencimiento	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Con vencimiento menor a tres meses	703.009	1.365.081
Con vencimiento entre tres y doce meses	5.400	7.630
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (neto)	708.409	1.372.711

(c) El movimiento del deterioro es el siguiente:

	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Saldo al inicio	(318)	(318)
Recuperación registrada en el período	-	-
Saldo final deterioro deudores	(318)	(318)

(d) El plazo de morosidad de las cuentas deterioradas, es el siguiente:

30.09.2019	Menos de 1 año M\$	Más de 1 año M\$	Total M\$
Deudores comerciales	-	318	318

31.12.2018	Menos de 1 año M\$	Más de 1 año M\$	Total M\$
Deudores comerciales	-	318	318

7 Impuestos diferidos e impuestos a la renta

a. Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al 30 de septiembre de 2019, el saldo neto de la cuenta impuestos diferidos por pagar asciende a M\$ 91.196; (M\$ 87.504, al 31 de diciembre de 2018). El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

Concepto	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Activo:		
Estimación deudores incobrables	86	86
Provisión de vacaciones	28.609	29.065
Total activo	28.695	29.151

Concepto	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Pasivo:		
Gastos pagados por anticipado	(2.691)	(1.473)
Diferencia entre activo fijo financiero y tributario	(117.200)	(115.182)
Total pasivo	(119.891)	(116.655)
Total neto	(91.196)	(87.504)

Resultado por impuesto a las ganancias

A continuación, se detalla la composición del resultado por impuestos:

Concepto	30.09.2019 M\$	30.09.2018 M\$
Gasto tributario corriente (provisión de impuesto)	(186.385)	(215.595)
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	(3.692)	3.087
Saldo final	(190.077)	(212.508)

Al 30 de septiembre de 2019, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M\$ (3.692), los que tienen efecto directo en resultado.

Al 30 de septiembre de 2018, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M\$ 3.087, los que tienen efecto directo en resultado.

a. Activos (Pasivos) por impuestos corrientes

	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Pagos provisionales mensuales	351.949	333.959
Impuesto a la renta	(186.385)	(456.195)
Total neto (pasivo) activo	165.564	(122.236)

8 Otros activos no financieros

La composición de este rubro es la siguiente:

	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Gastos anticipados	16.805	15.714
Total	16.805	15.714

	30.09.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Deudores a largo plazo	4.214	4.688
Total	4.214	4.688

9 Propiedades, plantas y equipos

a) Composición del saldo

La composición de este rubro es la siguiente:

Clase	Monto bruto		Depreciación acumulada		Depreciación del ejercicio		Saldos netos	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Terrenos piso 5	258.724	258.724	-	-	-	-	258.724	258.724
Construcción piso 5	405.798	405.798	(41.979)	(37.315)	(3.498)	(4.665)	360.321	363.818
Terrenos piso 6	190.141	190.141	-	-	-	-	190.141	190.141
Construcción piso 6	285.235	285.235	(10.341)	(6.894)	(2.586)	(3.446)	272.308	274.895
Maquinarias y equipos	175.530	160.457	(58.133)	(36.140)	(22.169)	(21.993)	95.228	102.324
Muebles y útiles	81.124	81.124	(40.267)	(27.861)	(8.965)	(12.406)	31.892	40.857
Instalaciones	5.793	5.793	(5.702)	(4.809)	(74)	(893)	17	91
Total	1.402.345	1.387.272	(156.422)	(113.019)	(37.292)	(43.403)	1.208.631	1.230.850

b) Reconciliaciones del saldo de propiedades, plantas y equipos

Los movimientos para el período septiembre 2019 y diciembre 2018, de las partidas que integran el rubro son las siguientes:

Movimiento del Año	Terrenos	Construcción	Terrenos	Construcción	Maquinarias	Muebles y	Instalaciones	Total
2019	Piso 5	Piso 5	Piso 6	Piso 6	y equipos	útiles	M\$	M\$
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		
Saldo al 01.01.2019	258.724	363.818	190.141	274.895	102.324	40.857	91	1.230.850
Adiciones	-	-	-	-	15.073	-	-	15.073
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación	-	(3.497)	-	(2.587)	(22.169)	(8.965)	(74)	(37.292)
Saldo al 30.09.2019	258.724	360.321	190.141	272.308	95.228	31.892	17	1.208.631

Movimiento del Año 2018	Terrenos Piso 5 M\$	Construcción Piso 5 M\$	Terrenos Piso 6 M\$	Construcción Piso 6 M\$	Maquinarias y equipos M\$	Muebles y útiles M\$	Instalaciones M\$	Total M\$
Saldo al 01.01.2018	258.724	368.483	190.141	278.342	62.478	52.730	880	1.211.778
Adiciones	-	-	-	-	61.839	533	104	62.476
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación	-	(4.665)	-	(3.447)	(21.993)	(12.406)	(893)	(43.404)
Saldo al 31.12.2018	258.724	363.818	190.141	274.895	102.324	40.857	91	1.230.850

10 Saldos y transacciones con partes relacionadas

Saldos de cuentas por cobrar a partes relacionadas

La composición del saldo por cobrar a entidades relacionadas es la siguiente:

RUT	Nombre	Descripción de la Transacción	Naturaleza de la Relación	Tipo de Moneda	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Traspaso fondos	Directa	UF	-	398.143
96.691.960-4	Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	Traspaso fondos	Directa	UF	-	7.017
Total					-	405.160

Durante el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2019, las remuneraciones obtenidas por el personal clave de la Sociedad fueron de M\$ 415.807.- (Monto bruto), (M\$ 675.728.- durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018).

a. Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas se realizan en condiciones de mercado y su detalle es el siguiente:

RUT	Nombre	Descripción de la transacción	Naturaleza de la Relación	Tipo de Moneda	Monto de la Transacción		Efecto en resultados	
					30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
96.691.960-4	Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	Pago por préstamos	Directa	Pesos	-	3.000	-	-
96.691.960-4	Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos	120	105	-	-
96.652.810-8	Empresas Cimenta S.A.	Traspaso de fondos	Directa	UF	394.515	296.990	-	-
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos	1.212.781	1.053.171	-	-
96.769.260-3	Asesorías Tierra del Fuego S.A. (1)	Asesoría legal recibida	Indirecta	Pesos	185.628	209.834	185.628	209.834
4.818.388-3	Juan Pablo Uriarte Díaz (2)	Asesoría financiera recibida	Indirecta	Pesos	3.396	4.569	3.396	4.569
5.379.539-0	Fernando Enrique Correa Ríos (4)	Asesoría comunicacional recibida	Indirecta	Pesos	5.021	9.822	5.021	9.822
6.447.902-4	Ricardo Enrique Ayala Marfil (3)	Asesoría administrativa y financiera recibida	Indirecta	Pesos	226.983	279.897	226.983	279.897

Empresas Cimenta S.A., es la controladora, de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, posee un 99,99% de las acciones de la Sociedad, el 0,01% de las acciones restantes, está en manos de la Sociedad Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.

- (1) Las transacciones con Asesorías Tierra del Fuego S.A. corresponden al pago por asesorías legales, según contrato firmado entre las partes.
- (2) Las transacciones realizadas con Juan Pablo Uriarte, corresponden a asesorías financieras.
- (3) Las transacciones realizadas con Ricardo Enrique Ayala Marfil, corresponden a asesorías administrativas y financieras.
- (4) Las transacciones realizadas con Fernando Enrique Correa Ríos, corresponden a asesorías comunicacionales.

11 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se detallan a continuación y corresponden a facturas por pagar:

a. Composición del saldo

Cuentas por pagar	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Facturas por pagar	19.046	143.724
Total	19.046	143.724

Las facturas por pagar, incluyen saldos adeudados propios del giro de la Sociedad administradora, correspondientes a deudas en pesos con proveedores, que no se encuentran sujetas a intereses ni reajustes y son pagaderos en el corto plazo.

b. Composición de las facturas por pagar

El detalle de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por plazo de vencimiento, es el siguiente:

Detalle por plazo de vencimiento	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Con vencimiento menor a tres meses	19.046	143.724
Total cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (neto)	19.046	143.724

12 Otras provisiones, corrientes

Las otras provisiones corrientes se detallan a continuación:

	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Provisión de Auditoria	4.179	-
Otras Provisiones	15.099	-
Total otras provisiones, corrientes	19.277	-

13 Otros pasivos no financieros, corrientes

Los otros pasivos no financieros se detallan a continuación:

	30.09.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
IVA por pagar	140.875	216.573
Otras retenciones	23.116	6.011
Total	163.991	222.584

14 Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

Tipo de beneficio	Fecha esperada de uso	30.09.2019	31.12.2018
		M\$	M\$
Provisión de vacaciones	Enero – Febrero 2020 - 2019	105.960	107.650
Total		105.960	107.650

Corresponde a la obligación devengada que se genera por el derecho a un feriado anual no inferior a 15 días hábiles, remunerados, la cual se encuentra establecida en el Código del Trabajo.

Movimiento de los beneficios a los empleados

El movimiento de los beneficios a los empleados, es el siguiente:

Movimiento vacaciones al	30.09.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Saldo inicial	107.650	85.959
Uso del beneficio	(35.067)	(23.457)
Aumento (disminución) del beneficio	33.377	45.148
Saldo	105.960	107.650

15 Patrimonio**a. Objetivos, políticas y procesos que la Sociedad aplica para gestionar capital**

La Sociedad mantiene adecuados índices de capital, con el objetivo de asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones, dar continuidad y estabilidad a su negocio, en el largo plazo y maximizar el valor de la Empresa,

de manera de obtener retornos adecuados para sus accionistas. Adicionalmente, la Compañía monitorea continuamente su estructura de capital, con el objetivo de mantener una estructura óptima que le permita reducir el costo de capital.

La Sociedad está sujeta a requerimientos de capital, establecidos en la Ley 20.712, que establece un patrimonio mínimo equivalente a UF 10.000. Al 30 de septiembre de 2019, la situación respecto al capital mínimo es la siguiente:

	M\$
Capital requerido (UF 10.000)	280.654
Capital pagado	1.090.460
Nº de Acciones	211.565

Los requerimientos de capital de la Sociedad son determinados de acuerdo a las necesidades de financiamiento de la misma, manteniendo un nivel adecuado de liquidez, que le permita cumplir con sus compromisos de corto y largo plazo y con las disposiciones establecidas por la Ley 20.712.

b. Capital suscrito y pagado

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el capital social autorizado suscrito y pagado asciende a M\$1.090.460.

	30.09.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Movimiento al		
Capital suscrito y pagado	1.090.460	1.090.460

c. Acciones

La composición accionaria del período terminado, al 30 de septiembre 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Nombre razón social	RUT	Nº	Participación %
Empresas Cimenta S.A.	96.652.810-9	211.544	99,99
Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	96.691.960-4	21	0,01
Total		211.565	100,00

Al 30 de septiembre de 2019, el capital social está representado por 211.565 acciones, de una sola serie, cuyo valor nominal asciende a \$ 8.321,34 por acción, (\$ 11.482,43 a diciembre 2018).

	Número de Acciones
Acciones autorizadas	211.565
Acciones emitidas y pagadas totalmente	211.565
Acciones emitidas pero aún no pagadas en su totalidad	-

No existen derechos, privilegios ni restricciones que apliquen a las acciones emitidas por la Sociedad, incluyendo las restricciones sobre la distribución de dividendos y el reembolso del capital.

La Sociedad no mantiene acciones de propia emisión, ni tampoco acciones cuya emisión esté reservada como consecuencia de la existencia de opciones o contratos para la venta de acciones.

d. Resultados acumulados

Los resultados acumulados al 30 de septiembre de 2019, ascienden a M\$ 696.641, (M\$ 1.365.418 al 31 de diciembre de 2018).

e. Dividendos

Cimeta S.A., Administradora General de Fondos, al 30 de septiembre de 2019, es una Sociedad cuya propiedad se encuentra concentrada en una entidad, por lo tanto, la decisión de reparto de dividendo se efectúa en la Junta de Accionistas, momento en que nace la obligación.

f. Otras reservas varias

Corresponde a la revalorización de capital propio del año de transición y el efecto de los ajustes de primera aplicación NIIF efectuados a la fecha de transición, al 1 de enero de 2010.

16 Utilidad por acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio (el numerador) y el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación (el denominador) durante el ejercicio.

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, el detalle de la utilidad por acción es el siguiente:

	30.09.2019 M\$	30.09.2018 M\$
Utilidad neta atribuible a tenedores de patrimonio ordinario de la Sociedad	544.124	620.164
Promedio Ponderado de Número de Acciones, Básico	211.565	211.565
<u>Utilidad Básica por Acción</u>	<u>2,57</u>	<u>2,93</u>

La Sociedad no ha emitido deuda convertible u otros valores patrimoniales. Consecuentemente, no existen efectos potencialmente diluyentes de los ingresos por acción de la Sociedad.

17 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios se detallan a continuación:

	30.09.2019	30.09.2018
	M\$	M\$
Ingreso por comisiones fijas	1.449.854	1.362.317
Ingreso por comisiones variables	853.673	956.326
Total	2.303.527	2.318.643

Remuneración de Administración.

La remuneración de Administración del Fondo, por todas sus inversiones, estará compuesta por una remuneración fija y otra variable:

1 La remuneración fija bruta de la Administradora será cobrada al Fondo por mes vencido y, se determinará mediante el siguiente procedimiento de cálculo:

i) En base a los estados financieros mensuales, se determinará el valor de los activos del Fondo y de sus filiales, excluidos los ajustes contables que se les pudiese haber efectuado a valor de mercado, expresados en unidades de fomento, al valor de la unidad de fomento del último día del mes.

Se entenderá por ajustes contables a la revalorización de los activos, por sobre, o bajo, el reajuste de éstos en unidades de fomento.

ii) Al valor calculado en el punto i), anterior, se le restará el monto total del pasivo exigible, expresado en unidades de fomento al cierre del mes, sin considerar la cuenta comisiones por pagar, obteniéndose así el valor original del patrimonio del Fondo.

iii) Mensualmente, la Administradora cobrará al Fondo una remuneración fija máxima ascendente a un 0,09877% mensual, I.V.A. incluido, del valor original del patrimonio del Fondo, obtenido este valor de acuerdo a lo señalado en el punto ii), precedente.

iv) Esta remuneración máxima se obtendrá aplicando el I.V.A. vigente a la remuneración de administración fija que cobra la Administradora, que es equivalente al 0,083% mensual, en adelante la "remuneración fija neta".

Para el caso que la unidad de fomento fuera eliminada o reemplazada por otro mecanismo de reajustabilidad, o alterada su equivalencia en moneda nacional, el valor de las inversiones deberá transformarse al valor en pesos que tenga la unidad de fomento, el último día de vigencia de dicho sistema y, desde esa fecha, en adelante, el valor de las inversiones se reajustará de acuerdo a la variación que experimente el índice de precios al consumidor fijado por la autoridad económica correspondiente, o el mecanismo que lo reemplace o haga sus veces.

2. La remuneración variable bruta de la Administradora, por su parte, será determinada como sigue:

i) En base a los estados financieros anuales, se calcularán los beneficios netos percibidos por el Fondo, antes de deducir esta remuneración, agregando o deduciendo a éstos, según sea el caso, los correspondientes reajustes de activos, pasivos y patrimonio.

Se entenderán por beneficios netos percibidos, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital, efectivamente percibidas en el ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados, en el período.

Los beneficios netos percibidos en el ejercicio, incluirán aquellas utilidades devengadas en períodos anteriores, que no hubiesen sido percibidas con anterioridad.

ii) Al valor resultante del cálculo descrito en el punto i), se le calculará una remuneración variable máxima de un 11,9% anual, incluido IVA.

iii) Esta remuneración variable máxima se obtendrá aplicando el I.V.A. vigente a la remuneración de administración variable que la administradora cobra al Fondo que es equivalente al 10% anual, en adelante, la “remuneración variable neta”.

La Administradora podrá realizar cobros provisorios, con cargo a la remuneración variable, cada tres meses, en base a la misma información utilizada en la elaboración de los Estados Financieros trimestrales enviados a la Comisión para el Mercado Financiero.

18 Costo de ventas

Los costos de ventas se detallan a continuación:

	30.09.2019	30.09.2018
	M\$	M\$
Remuneraciones	813.359	828.969
Honorarios	453.987	404.934
Total	1.267.346	1.233.903

19 Gastos de administración por su naturaleza

Los principales conceptos que componen el gasto de Administración son los siguientes:

	30.09.2019	30.09.2018
	M\$	M\$
Gastos de administración por su naturaleza:		
Gastos Oficina	99.570	86.957
Honorarios	85.474	71.630
Otros gastos de administración	56.295	50.884
Depreciación	37.292	31.474
Gastos Fiscales	21.076	16.345
Capacitación	17.262	10.792
Seguros	3.333	4.397
Total	320.302	272.479

20 Contingencias y juicios

(a) Contingencias

Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad presenta las siguientes contingencias y restricciones:

En virtud de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 20.712, la Sociedad Administradora ha contratado un seguro de garantía con MAPFRE por 76.000 UF, para el año 2019; en favor de los aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Administradora, por la Administración de fondos de terceros y la indemnización de los perjuicios que resulten de su inobservancia.

Esta garantía es actualizada el 10 de enero de cada año y es equivalente al mayor valor entre 10.000 UF y el 1% del patrimonio diario del Fondo.

(b) Juicios

Al 30 de septiembre de 2019, Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, no registra juicios pendientes.

21 Medio ambiente

La Sociedad por su naturaleza, no genera operaciones que puedan afectar el medio ambiente, razón por la cual, no ha efectuado desembolsos por este motivo.

22 Sanciones

Con fecha 8 de agosto de 2019, se recibió la Resolución Exenta D.J. N° 113-572-2019 de la Unidad de Análisis Financiero, emitida con fecha 6 de agosto de 2019, la cual está vinculada a un proceso de fiscalización y sancionatorio iniciado por la UAF con fecha 13 de noviembre de 2017, en donde se cuestionaron 4 situaciones de incumplimiento, respecto de las cuales Cimenta AGF realizó los descargos respectivos.

Sobre el particular, la Resolución Exenta D.J. N° 113-572-2019, absolvió a Cimenta de 1 de los cargos, y en los otros 3, aplicó una sanción de amonestación escrita, y multa por un monto de UF 100, siendo ella el umbral bajo de las mismas, atendido la morigeración que la autoridad aplicó por los descargos indicados en uno de los incumplimientos detectados.

Con fecha 06 de septiembre de 2019 se realiza pago por multa de 100 UF a la Tesorería General de la República.

23 Hechos posteriores

Al 30 de septiembre de 2019, Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, no registra hechos posteriores.

24 Aprobación estados financieros

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración en sesión celebrada con fecha 27 de noviembre de 2019.