

**INMOBILIARIA LA REPUBLICA S.A.**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2013 y 2012  
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

## **INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.**

### CONTENIDO

1. Informe de los Auditores Independientes
2. Estados de Situación Financiera
3. Estados de Resultados Integrales por Función
4. Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
5. Estados de Flujos de Efectivo
6. Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

**Informe de los auditores independientes**

Monjitas 527, Oficina 1101  
Santiago Chile  
C.P. 8320070

**Señores Directores y Accionistas  
Inmobiliaria la República S.A.**

T +56 (2) 2476 8000  
F +56 (2) 2442 7714

[www.moorestephens.cl](http://www.moorestephens.cl)

**Informe sobre los estados financieros**

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria la República S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y al correspondiente estado integral de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

**Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

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

**Responsabilidad del auditor**

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

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

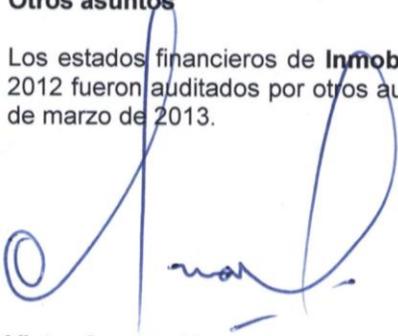
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

**Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria la República S.A.**, al 31 de diciembre de 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera.

**Otros asuntos**

Los estados financieros de **Inmobiliaria la República S.A.**, por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin modificaciones con fecha 28 de marzo de 2013.



**Victor Aguayo H.**

**Moore Stephens  
Auditores Consultores Ltda.**

Santiago, 21 de marzo de 2014

## INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.

Estados de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

<b>Activos</b>	<b><u>Nº de Nota</u></b>	<b><u>31.12.2013</u> M\$</b>	<b><u>31.12.2012</u> M\$</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad, planta y equipos, neto	5	<u>1.000.230</u>	<u>1.012.139</u>
Total activos no corrientes		<u>1.000.230</u>	<u>1.012.139</u>
Total activos		<u>1.000.230</u>	<u>1.012.139</u>

## INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.

Estados de Situación Financiera, Continuación  
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

<b>Pasivos y Patrimonio</b>	<b><u>Nº de Nota</u></b>	<b><u>31.12.2013</u> M\$</b>	<b><u>31.12.2012</u> M\$</b>
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		-	3.381
Total pasivos corrientes		-	3.381
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Cuentas por pagar a empresas relacionadas no corrientes	6	267.131	261.428
Total pasivos no corrientes		267.131	261.428
<b>Patrimonio neto:</b>	8	733.099	747.330
Total pasivos y patrimonio		1.000.230	1.012.139

## INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.

Estados de Resultados Integrales por Función  
Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

Estados de resultados	<u>Nº de Nota</u>	<u>31.12.2013</u> M\$	<u>31.12.2012</u> M\$
Ingresos explotación	9	-	-
Costos de explotación		-	-
Ganancia bruta		-	-
Gastos de administración	10	(14.845)	(22.702)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		(14.845)	(22.702)
Gasto por impuesto a las ganancias		-	-
Pérdida del ejercicio		<u>(14.845)</u>	<u>(22.702)</u>
<b>Pérdida atribuible a:</b>			
Pérdida atribuible a los propietarios de la controladora		(14.845)	(22.702)
Pérdida atribuible a participaciones no controladoras		-	-
<b>Pérdida del ejercicio</b>		<u><b>(14.845)</b></u>	<u><b>(22.702)</b></u>
Ganancias por acción			
Ganancias por acción básicas			
Pérdida por acción básica en operaciones continuadas		(0,07069)	(0,092)
Pérdida por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
<b>Pérdida por acción básica</b>		<u><b>(0,07069)</b></u>	<u><b>(0,092)</b></u>
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones Continuadas		-	-
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones Discontinuadas		-	-
<b>Ganancia (pérdida) diluida por acción</b>		<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>

## INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.

Estados de Resultados Integrales por Función  
Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

	<u>Nº de Nota</u>	<u>31.12.2013</u> M\$	<u>31.12.2012</u> M\$
Estado de otros resultados integrales			
Pérdida del año		<u>(14.845)</u>	<u>(22.702)</u>
Total otros ingresos y gastos con cargo o abono en el patrimonio neto		<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultado de ingresos y gastos integrales		<u>(14.845)</u>	<u>(22.702)</u>
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles:			
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuible a los accionistas mayoritarios		(14.845)	(22.702)
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuible a participaciones minoritarias		<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultado de ingresos y gastos integrales		<u>(14.845)</u>	<u>(22.702)</u>

## INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.

### Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

	<u>Capital emitido</u> M\$	<u>Otras reservas</u> M\$	<u>Ganancias (pérdidas) acumuladas</u> M\$	<u>Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora</u> M\$	<u>Participaciones no controladores</u> M\$	<u>Total patrimonio neto</u> M\$
Saldo inicial al 1° de enero de 2013	223.277	5.256	518.797	747.330	-	747.330
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-
Resultado de ingresos y gastos integrales	-	-	-	-	-	-
Pérdida del ejercicio	-	-	(14.845)	(14.845)	-	(14.845)
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	614	614	-	614
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>223.277</b>	<b>5.256</b>	<b>504.566</b>	<b>733.099</b>	<b>-</b>	<b>733.099</b>

	<u>Capital emitido</u> M\$	<u>Otras reservas</u> M\$	<u>Ganancias (pérdidas) acumuladas</u> M\$	<u>Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora</u> M\$	<u>Participaciones no controladores</u> M\$	<u>Total patrimonio neto</u> M\$
Saldo inicial al 1° de enero de 2012	223.277	5.256	541.499	770.032	-	770.032
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-
Resultado de ingresos y gastos integrales	-	-	-	-	-	-
Pérdida del ejercicio	-	-	(22.702)	(22.702)	-	(22.702)
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>223.277</b>	<b>5.256</b>	<b>518.797</b>	<b>747.330</b>	<b>-</b>	<b>747.330</b>

## INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.

Estados de Flujos de Efectivo  
Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

	<u>31.12.2013</u> M\$	<u>31.12.2012</u> M\$
<b>Flujos de efectivo utilizados en actividades de operación, método directo:</b>		
Otros pagos por actividades de operación	<u>(2.936)</u>	<u>(7.413)</u>
<b>Flujo neto originado (aplicado) por actividades de la operación</b>	<u>(2.936)</u>	<u>(7.413)</u>
<b>Flujo originado por actividades de financiamiento:</b>		
Préstamos recibidos de empresas relacionadas	3.986	7.413
Dividendos pagados	<u>(1.050)</u>	<u>-</u>
<b>Flujo neto aplicado por actividades de de financiamiento</b>	<u>2.936</u>	<u>7.413</u>
Variación del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio	-	-
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

# INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.

## Índice de los Estados Financieros

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

Nota 1	Información General
Nota 2	Resumen de Principales Políticas Contables Aplicadas
	2.1 Bases de Preparación
	2.2 Periodos Cubiertos
	2.3 Moneda Funcional
	2.4 Responsabilidad de la Información, Uso de Estimaciones y Juicios
	2.5 Nuevas Normas e Interpretaciones Emitidas y no Vigentes
	2.6 Moneda Extranjera y Unidades de Reajustes
	2.7 Efectivo y Equivalente al Efectivo
	2.8 Instrumentos Financieros
	2.9 Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar
	2.10 Propiedad, Planta y Equipos
	2.11 Deterioro del Valor de Activos no Corrientes
	2.12 Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar
	2.13 Provisiones
	2.14 Impuestos a las Ganancias e Impuestos Diferidos
	2.15 Ingresos Ordinarios
	2.16 Estado de Flujos de Efectivo
	2.17 Dividendos
	2.18 Medio Ambiente
Nota 3	Administración de Riesgos Financieros
	3.1 Factores de Riesgo Financiero
Nota 4	Efectivo y Equivalente al Efectivo
Nota 5	Propiedad, Planta y Equipos
Nota 6	Saldos y Transacciones con Empresas Relacionadas
Nota 7	Impuestos a la Ganancia e Impuestos Diferidos
Nota 8	Patrimonio
Nota 9	Ingresos de Explotación
Nota 10	Gastos de Administración
Nota 11	Información por Segmentos
Nota 12	Compromisos y Contingencias
Nota 13	Hechos Posteriores

# **INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

## **Nota 1. Información General**

Inmobiliaria La República S.A., Rol Único Tributario N° 92.512.000-6, fue constituida en Chile como sociedad anónima mediante Escritura Pública con fecha con fecha 14 de octubre de 1960, complementado por escritura pública de 13 de septiembre de 2002 que deja sin efecto las modificaciones anteriores de la junta extraordinaria de accionistas de fecha 22 de mayo de 2001, reducida a escritura pública de fecha 8 de junio de 2001. Su domicilio es Marcoleta N° 659, Santiago

Se encuentra inscrita en el Registro de Valores, con fecha 13 de mayo de 2003 bajo el número 801 y está sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

La Sociedad es controlada por la corporación de derecho privado Club de la República, Rol Único Tributario N° 70.059.000-3, que posee el cien por ciento de las acciones Serie A.

El objeto principal de Inmobiliaria La República S.A, es el construir un edificio destinado a la obtención de rentas en el bien raíz de que es dueña la corporación "Club de la República", y que dicha corporación aporta a la sociedad anónima según se indica en las cláusulas transitorias de la escritura de constitución. Además, de ejecutar otras operaciones civiles de edificación en terreno de la misma sociedad para fines de renta e inversión y emprender negocios similares, conexos y derivados, siempre de naturaleza civil; entre otros.

A la fecha, la Sociedad no se encuentra realizando actividades operacionales y está abierta a todas las posibilidades de negocio para lograr los mejores beneficios de sus activos fijos administrados por la Sociedad.

## **Nota 2. Resumen de Principales Políticas Contables Aplicadas**

### **2.1 Bases de Preparación**

Los estados financieros adjuntos correspondientes al 31 de diciembre de 2013 son estados financieros preparados por Inmobiliaria La República S.A. de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y han sido aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 21 de marzo de 2014.

A la fecha de los presentes estados financieros no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que pueden aportar dudas sobre la posibilidad de que Inmobiliaria La República S.A., siga funcionando normalmente como empresa en marcha.

# INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

## Nota 2. Resumen de Principales Políticas Contables Aplicadas, Continuación

### 2.2 Períodos Cubiertos

Los presentes estados financieros cubren los siguientes periodos:

- (a) Estados de situación financiera intermedios por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2013 y 2012.
- (b) Estados de resultados integrales por función por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012.
- (c) Estados de cambios en el patrimonio neto por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012.
- (d) Estados de flujos de efectivo por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012.

### 2.3 Moneda Funcional

De acuerdo a NIC 21, las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de Inmobiliaria La República S.A., es el peso chileno. Toda la información es presentada en miles de pesos chilenos (M\$).

### 2.4 Responsabilidad de la Información, Uso de Estimaciones y Juicios

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de Inmobiliaria La República S.A., que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

La preparación de los estados financieros conforme a NIIF, requiere el uso de estimaciones críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad.

Las principales estimaciones efectuadas para la preparación de los estados financieros adjuntos se refieren básicamente a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil y valor residual de las propiedades, plantas y equipos.
- Los criterios empleados en la valorización de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.

# INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

## Nota 2. Resumen de Principales Políticas Contables Aplicadas, Continuación

### 2.4 Responsabilidad de la Información, Uso de Estimaciones y Juicios, Continuación

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan ocurrir a futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

### 2.5 Nuevas Normas e Interpretaciones Emitidas y no Vigentes

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros individuales el IASB ha emitido los siguientes pronunciamientos contables cuya vigencia se indica en cada caso:

#### 2.5.1 Nuevas Normas e Interpretaciones Emitidas

Nuevas IFRS y enmiendas con vigencia a partir del 1° de enero de 2013:

IFRS	CONTENIDO
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados	Nuevas clasificaciones y nuevos parámetros para la definición de control.
NIIF 11, Acuerdos Conjuntos	Redefine el concepto de control conjunto.
NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades	Exige ciertas revelaciones que permitan evaluar la naturaleza de las participaciones en otras entidades y los riesgos asociados.
NIIF 13, Medición del Valor Razonable	Establece en una única norma un marco para la medición del valor razonable de activos y pasivos e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición. Requiere información a revelar por las entidades sobre las mediciones del valor razonable de activos y pasivos.
NIC 27 (2011) , Estados Financieros Separados	De acuerdo a NIIF 10, la NIC 27 se refiere sólo a los estados financieros separados.
NIC 28 (2011), Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Se modifica por efecto de la NIIF 10 y NIIF 11.
NIC 19, Beneficios a los Empleados	Elimina el método del corredor.
NIIF 7, Instrumentos Financieros	Exposición de compensación de activos y pasivos financieros.
NIC 16, Propiedades, Planta y Equipo	Aclara que piezas de repuestos y el equipo auxiliar que cumplen con la definición de propiedades, planta y equipo no son inventarios.
NIC 34, Información Financiera Intermedia	Aclara concepto de activos y pasivos por segmentos para alinear con IFRS 8.
CINIIF 20, Costos de desbroche en la fase de producción de una mina de superficie (cielo abierto).	Se refiere a los costos de desmonte de activos para minera a tajo abierto.
NIIF 1, Adopción por primera vez de las NIIF	Añade excepción para los préstamos del gobierno a tasas de interés por debajo del mercado.
NIIF 1, Adopción por primera vez de las NIIF	Aclara que una empresa puede aplicar IFRS 1 más de una vez, bajo ciertas circunstancias.
NIC 1, Presentación de Estados Financieros	Clarifica requerimientos de información comparativa cuando la empresa que presenta una tercera columna de balance.
NIC 32, Presentación de Instrumentos Financieros	Clarifica el tratamiento del impuesto a las ganancias relacionado con las distribuciones y costos de transacción.

La adopción de estas nuevas normas, enmiendas e interpretación no han tenido impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

## INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

### Nota 2. Resumen de Principales Políticas Contables Aplicadas, Continuación

#### 2.5 Nuevas Normas e Interpretaciones Emitidas y no Vigentes, Continuación

##### 2.5.2 Nuevas Normas y enmiendas próximas a entrar en vigencia:

IFRS	FECHA VIGENCIA	CONTENIDO
NIIF 9, Instrumentos Financieros. (nueva norma)	1 de enero de 2015	Nuevos requerimientos de clasificación y medición de activos sobre la base del modelo de negocios.
NIC 32, Instrumentos Financieros, presentación. (enmienda)	1 de enero de 2014	Aclaración de requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros (de acuerdo a NIIF 9).
CINIIF 21, Gravámenes. (interpretación)	1 de enero de 2014	Interpretación NIC 37, reconocimiento de un pasivo por gravamen impuesto por el gobierno distinto al impuesto a la renta.
NIC 36, Deterioro del Valor de los Activos. (enmienda)	1 de enero de 2014	Aclara alcance de las revelaciones sobre el valor recuperable de los activos deteriorados.
NIC 39, Instrumentos Financieros. (enmienda)	1 de enero de 2014	Criterios a cumplir para no suspender la contabilidad de coberturas, en caso que el instrumento de cobertura sufra una novación.
NIC 27, Estados Financiero Separados NIIF 10, Estados Financieros Consolidados NIIF 12, Información a revelar sobre Participaciones en Otras Entidades (enmiendas)	1 de enero de 2014	Incluye la definición de una entidad de inversión. Estas enmiendas requieren que una entidad de inversión mida esas subsidiarias a valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a NIIF 9 de Instrumentos Financieros en sus estados financieros consolidados y separados.
NIIF 3, Combinación de Negocios (enmienda)	1 de julio de 2014	Aclara aspectos de las consideraciones contingentes en una combinación de negocios y que sus mediciones posteriores deben ser a valor razonable.
NIC 40, Propiedades de Inversión (enmienda)	1 de julio de 2014	Aclara la aplicación de juicio para determinar si la adquisición de propiedades de inversión constituye la adquisición de un activo, un grupo de activos o una combinación de negocios (se debe aplicar la NIIF 3 para la determinación).

Las normas de aplicación obligatoria a contar del 1° de enero de 2013 fueron consideradas por la Administración, en la medida que correspondiera.

La Administración espera que ninguna de éstas tenga un efecto sobre los estados financieros de la Sociedad.

## INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

### Nota 2. Resumen de Principales Políticas Contables Aplicadas, Continuación

#### 2.6 Unidades de Reajustes

Las unidades reajustables utilizadas por la Sociedad en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y 2012 son:

<b>Moneda</b>	<b><u>31.12.2013</u></b>	<b><u>31.12.2012</u></b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Unidad de fomento	23.309,56	22.840,75

#### 2.7 Efectivo y Equivalente al Efectivo

La Sociedad no presenta efectivo y equivalentes de efectivo al cierre de cada ejercicio.

## **INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

### **Nota 2. Resumen de Principales Políticas Contables Aplicadas, Continuación**

#### **2.8 Instrumentos Financieros**

La Sociedad no presenta instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio.

#### **2.9 Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar**

La Sociedad no presenta deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al cierre de cada ejercicio.

#### **2.10 Propiedad, Planta y Equipos**

Estos activos corresponden principalmente a Construcciones. Estos bienes se reconocen inicialmente a su costo menos la correspondiente depreciación y cualquier deterioro detectado.

Los costos posteriores o de reemplazo, serán registrados también en forma separada y depreciados en el tiempo que transcurre entre su adquisición y su reemplazo. Las reparaciones periódicas y/o menores se registran con cargo a resultados en la medida en que se incurre en las mismas.

La depreciación se calcula usando el método lineal considerando sus valores residuales y vidas útiles técnicas estimadas. El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario en cada cierre de los estados financieros.

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

Los años de vida útil estimados, se resumen de la siguiente manera:

<b>Propiedad, planta y equipos</b>	<b>Vida útil en años</b>
Construcciones	65

# **INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

## **Nota 2. Resumen de Principales Políticas Contables Aplicadas, Continuación**

### **2.11 Deterioro de Valor de Activos no Corrientes**

La Sociedad evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la Sociedad estima el monto recuperable del activo deteriorado. De no ser posible estimar el monto recuperable del activo deteriorado a nivel individual, la Sociedad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la cual pertenece el activo.

El monto recuperable es definido como el mayor entre el valor de realización, menos los costos de venta y el valor de uso. El valor de uso es determinado mediante la estimación de los flujos futuros, asociados al activo o unidad generadora de efectivo, descontados a su valor presente, utilizando tasas de interés, antes de impuesto, que reflejan el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

En el caso que el monto del valor libro del activo exceda a su monto recuperable, la Sociedad registra una pérdida por deterioro en los resultados del período.

Anualmente la Sociedad evalúa si los indicadores de deterioro sobre activos no corrientes que derivaron en pérdidas registradas en períodos pasados han desaparecido o han disminuido. Si existe esta situación, el monto recuperable del activo específico es recalculado y su valor libro incrementado si es necesario. El incremento es reconocido en los resultados como un reverso de pérdidas por deterioro. El incremento del valor del activo previamente deteriorado es reconocido sólo si éste proviene de cambios en los supuestos que fueron utilizados para calcular el monto recuperable. El monto de incremento del activo producto del reverso de la pérdida por deterioro es limitado hasta el monto que hubiera sido reconocido de no haber existido el deterioro.

### **2.12 Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, se registran inicialmente a su valor justo y posteriormente se valorizan al costo amortizado de acuerdo al método de la tasa de interés efectiva. Cuando el valor nominal de la cuenta por pagar no difiere significativamente de su valor justo, el reconocimiento se hace a su valor nominal.

Dentro de este rubro, se contabilizan todas aquellas obligaciones con terceros relacionados con el negocio.

## **INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

### **Nota 2. Resumen de Principales Políticas Contables Aplicadas, Continuación**

#### **2.13 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando:

- (i) La Sociedad tiene la obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados.
- (ii) Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;  
y
- (iii) El valor se ha estimado con fiabilidad.

Al cierre de los estados financieros adjuntos, la Sociedad no tiene obligaciones que reúnan las condiciones anteriores, para ser reconocidas como provisiones.

#### **2.14 Impuestos a las Ganancias e Impuestos Diferidos**

El gasto por impuesto sobre las ganancias reconocido en cada ejercicio es la suma del impuesto a la renta más el cambio en los activos y pasivos por impuestos diferidos.

La base imponible difiere del resultado antes de impuesto, porque excluye o adiciona partidas de ingresos o gastos, que son gravables o deducibles en otros ejercicios, dando lugar asimismo a los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El impuesto corriente representa el valor del impuesto sobre las ganancias a pagar. El pasivo por impuesto a la renta es reconocido en los estados financieros sobre la base del cálculo de la renta líquida imponible del ejercicio y utilizando la tasa de impuesto a la renta vigente.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros.

Si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha de balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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

## **INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

### **Nota 2. Resumen de Principales Políticas Contables Aplicadas, Continuación**

#### **2.15 Ingresos Ordinarios**

Los ingresos por arriendo se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Sociedad y puedan ser confiablemente medidos, y que los costos ya incurridos pueden ser medidos con fiabilidad, con independencia del momento en que se produzca el efectivo o financiamiento derivado de ello.

#### **2.16 Estado de Flujos de Efectivo**

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, Inmobiliaria la República S.A. ha definido las siguientes consideraciones:

- (a) El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja y bancos, fondos mutuos y cualquier otra inversión a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original igual o menor a tres meses.
- (b) Actividades de operación: Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- (c) Actividades de inversión: Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- (d) Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

#### **2.17 Dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas, si hubiera, se reconoce como un pasivo al cierre de cada período en los estados financieros, en función de la política de dividendos acordada por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

#### **2.18 Medio Ambiente**

La Sociedad no ha sido afectada por desembolsos que tengan relación directa o indirecta a la protección del medio ambiente.

## **INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

### **Nota 3. Administración de Riesgos Financieros**

#### **3.1 Factores de Riesgo Financiero**

Debido a que Inmobiliaria La República S.A. no se encuentra realizando actividades relacionadas con su giro, concentrando sus actuales actividades en evaluar nuevos proyectos para rentabilizar sus recursos, no existen compromisos financieros con entidades financieras o bancarias ni con proveedores y en dicho contexto, el nivel de riesgo existente es nulo por lo cual no se hace necesario tener una política de cobertura para minimizar riesgos inherentes a créditos por financiamientos.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se presentan conceptos de riesgos habituales para todas las empresas y se describe la situación de la Sociedad sobre el particular: entrada en evaluar nuevos proyectos para rentabilizar sus recursos.

(a) Riesgo de Tipo de Cambio

No existe debido a la inexistencia de activos o pasivos expresados en moneda extranjera, y que puedan exponer a la Sociedad a este tipo de riesgo.

(b) Riesgo de Tasa de Interés

No existe debido a la inexistencia de préstamos con proveedores e instituciones bancarias o financieras.

(c) Riesgo de Liquidez

Debido a que el nivel de gastos operacionales de la Sociedad es relativamente bajo y al hecho de que los recursos invertidos son considerables en relación a su gasto mensual, podemos señalar que la Sociedad no tiene ningún problema de liquidez.

## INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

### Nota 4. Efectivo y Equivalente al Efectivo

La Sociedad no mantiene saldos de efectivo y equivalente al efectivo. Cuando debe pagar obligaciones por gastos o reparaciones de su edificio, tales fondos se reciben de su accionista mayoritario Club de la República.

### Nota 5. Propiedad, Planta y Equipos

(a) El detalle del saldo de propiedades, plantas y equipos al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	M\$	M\$
<b>VALORES BRUTOS:</b>		
Terrenos	311.375	311.375
Construcciones	<u>915.855</u>	<u>915.855</u>
<b>Totales brutos</b>	<b><u>1.227.230</u></b>	<b><u>1.227.230</u></b>
<b>DEPRECIACION ACUMULADA:</b>		
Terrenos	-	-
Construcciones	<u>227.000</u>	<u>215.091</u>
<b>Totales depreciación acumulada</b>	<b><u>227.000</u></b>	<b><u>215.091</u></b>
<b>VALORES NETOS:</b>		
Bienes raíces	311.375	311.375
Activos en Leasing	<u>688.855</u>	<u>700.764</u>
<b>Totales Netos</b>	<b><u>1.000.230</u></b>	<b><u>1.012.139</u></b>

## INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

### Nota 5. Propiedad, Planta y Equipos, Continuación

- (b) Los movimientos de cada categoría durante los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 son los siguientes:

	<u>Terreno, neto</u> M\$	<u>Construcciones,</u> <u>neto</u> M\$	<u>Totales,</u> <u>netos</u> M\$
<b>Saldo inicial al 1 de enero de 2012</b>	<b>311.375</b>	<b>712.672</b>	<b>1.024.047</b>
Gasto por depreciación	-	(11.908)	(11.908)
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>311.375</b>	<b>700.764</b>	<b>1.012.139</b>
<b>Saldo inicial al 1 de enero de 2013</b>	<b>311.375</b>	<b>700.764</b>	<b>1.012.139</b>
Gasto por depreciación	-	(11.909)	(11.909)
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>311.375</b>	<b>688.855</b>	<b>1.000.230</b>

- (c) Pérdida por deterioro de valor

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existen indicios de deterioro de estos bienes que requieran de ajustes a los estados financieros de la Sociedad.

- (d) Depreciación

La depreciación por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2013 de propiedad, planta y equipos se refleja dentro de la línea gastos de administración en el estado de resultados integrales.

## INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

### Nota 6. Saldos y Transacciones con Empresas Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad presenta la siguiente relación de saldos por cobrar y por pagar a empresas relacionadas, directa e indirectamente:

#### (a) Cuentas por pagar a empresas relacionadas no corrientes:

Rut	Sociedad	31.12.2013 M\$	31.12.2012 M\$
70.059.000-3	Club de la República	267.131	261.428
	Totales	267.131	261.428

#### (b) Transacciones con entidades relacionadas más significativas en resultados:

El detalle de las transacciones más significativas con entidades relacionadas contenidos en los estados de resultados integrales al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

RUT	Sociedad	Relación	Descripción de la Transacción	Moneda	31.12.2013		31.12.2012	
					Monto M\$	Efecto en Resultados (Cargo) Abono	Monto M\$	Efecto en Resultados (Cargo) Abono
70.059.000-3	Club de la República	Accionista mayoritario	Préstamo	\$	3.986	-	7.415	-

#### (c) Administración y alta dirección

Los miembros de la Alta Administración y demás personas que asumen la gestión de Inmobiliaria La República S.A., así como los Accionistas o las personas naturales o jurídicas a las que representan, no han participado al 31 de diciembre de 2013 y 2012, en transacciones inhabituales y/o relevantes de la Sociedad.

#### (d) Remuneración y otras prestaciones

En conformidad a lo establecido en el Artículo 33 de la Ley N°18.046 de Sociedades Anónimas, en abril de 2013, la Junta General Ordinaria de Accionistas determinó la remuneración del Directorio de Inmobiliaria La República S.A. para el ejercicio 2013. Sobre el particular y atendido la situación de pérdida registrada por la Sociedad, los integrantes del Directorio renunciaron voluntariamente a percibir remuneraciones por dicho concepto.

## INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

### Nota 7. Impuesto a las Ganancias e Impuestos Diferidos

#### (a) Impuesto a las ganancias

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad no ha constituido una provisión por impuesto a las ganancias por existir pérdidas tributarias ascendentes a M\$563.590 y M\$534.546.

#### (b) Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2013 la Administración no espera recuperar en el corto plazo sus pérdidas tributarias acumuladas, por lo que de acuerdo a lo establecido por la NIC 12, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos por esas pérdidas.

El detalle de los saldos acumulados de activos y pasivos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	<b>31.12.2012</b>
	<b>M\$</b>
Pérdidas tributarias	106.909
Provisión de valuación	<u>(106.909)</u>
Total activos por impuestos diferidos	<u><u>-</u></u>

### Nota 8. Patrimonio

#### (a) Capital suscrito y pagado y número de acciones:

El capital social suscrito al 31 de diciembre 2013 y 2012, está representado por 70.000 acciones serie A y 140.000 acciones serie B totalmente suscritas y pagadas por un total de M\$223.277 a esas fechas.

#### (b) El movimiento de los resultados acumulados es el siguiente, a contar del 1 de enero de 2012, es el siguiente:

	<b>M\$</b>
Saldo inicial al 1 de enero de 2012	541.499
Pérdida del ejercicio	<u>(22.702)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2012	518.797
Pérdida del ejercicio	(14.845)
Ajuste a ejercicios anteriores <b>(1)</b>	<u>614</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2013	<u><u>504.566</u></u>

**(1)** Los ajustes a ejercicios anteriores corresponden a gastos reconocidos en el año 2013, correspondiente a servicios prestados en el año 2012 por M\$1.664 y a dividendos pagados durante el 2013, correspondientes al ejercicio 2007, por instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros.

## INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

### Nota 8. Patrimonio, Continuación

(c) Derechos, privilegios y restricciones a cada clase de acción:

Las acciones serie A eligen a 5 directores y las acciones serie B eligen a 4 directores. En las Juntas Generales de Accionistas a cada acción serie A le corresponde 5 votos y a cada acción serie B le corresponde 1 voto.

(d) Dividendos

De acuerdo con los estatutos, con cargo a las utilidades de cada ejercicio se destinará un dividendo preferente a las acciones serie B equivalente al 7% del valor nominal de dichas acciones.

De acuerdo a lo establecido en la Ley 18.046, salvo a acuerdo diferente adoptado en Junta de Accionista por unanimidad de las acciones emitidas, cuando exista utilidad, deducido el dividendo preferente a las acciones serie B, deberá destinarse a lo menos el 30% de la misma al reparto de dividendo, tanto a las acciones serie A como a las acciones Serie, sin ninguna restricción.

Durante el año 2013 y por instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros, la Sociedad ha repartido dividendos de \$5 por acción, correspondientes al dividendo mínimo exigido por ley por utilidades generadas en el ejercicio 2007.

(e) Otras reservas:

Corresponde a la Corrección monetaria del capital pagado generada en 2009, cuyo efecto de acuerdo a Oficio Circular N°456 de la Superintendencia de Valores y Seguros debe registrarse en otras reservas en el patrimonio.

### Nota 9. Ingresos de Explotación

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la Sociedad no ha reconocido ingresos de explotación.

### Nota 10. Gastos de Administración

La conformación de los gastos de administración por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es la siguiente:

	<u>31.12.2013</u> M\$	<u>31.12.2012</u> M\$
Depreciación	11.909	11.908
Otros gastos de administración	2.936	10.794
Totales	<u>14.845</u>	<u>22.702</u>

## **INMOBILIARIA LA REPÚBLICA S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

### **Nota 11. Información por Segmentos**

La NIIF “Segmentos Operativos” establece que las Sociedades cuya deuda o acciones de capital son transadas en la Bolsa, o que está inscrita o en proceso de inscribir, sus estados financieros en la SVS u otro organismo regulador, con la finalidad de emitir algún instrumento a la Bolsa; debe reportar información por segmentos. Esta norma fija estándares para el reporte de información por segmentos en los estados financieros, así como también información sobre productos y servicios, aéreas geográficas y principales clientes. Para la definición de un segmento operativo, es necesario identificar un componente de una entidad sobre el cual se posee información financiera separada para su evaluación y toma de decisiones de la alta administración, la cual se realiza en forma regular y con el objetivo de asignar recursos y evaluar sus resultados.

Debido a que Inmobiliaria La República S.A. no se encuentra realizando ningún tipo de actividades relacionadas con su giro, concentrando sus actuales actividades en evaluar nuevos proyectos para rentabilizar sus recursos, no existe información por segmentos que revelar.

### **Nota 12. Compromisos y Contingencias**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad no mantiene compromisos ni contingencias que requieran ser reveladas en notas a los estados financieros.

### **Nota 13. Hechos Posteriores**

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (21 de marzo de 2014), la Administración considera que no han ocurrido hechos posteriores que tengan un efecto significativo sobre la situación financiera y resultados de la Sociedad, que correspondan ser revelados en las notas explicativas.

.....