

INMOBILIARIA SANTIAGO WANDERERS S.A.



Estados Financieros
Correspondientes a los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019
y 31 de diciembre 2018

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS
Revisión de Estados Financieros Interinos referidos al 31
de diciembre de 2019

RUT Auditores : 76.141.236-1
Razón Social Auditores Externos : SMS Chile S.A. Auditores Consultores

Señores
Presidente, Directores y Accionistas
Inmobiliaria Santiago Wanderers S.A

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de la empresa **Inmobiliaria Santiago Wanderers S.A.**, que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de **Inmobiliaria Santiago Wanderers S.A** es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a 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 las 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.

SMS Chile S.A.

Agustinas, Nº 641 Of. 401 & 501
CP8320195 Santiago
Chile
Tel (+56+2) 2 760-2700
gerencia@smsauditores.cl
www.smsauditores.cl

SMS Latinoamérica

Bernardo de Irigoyen 972
C1072AAT Buenos Aires
Argentina
Tel (+54 11) 5275-8000
info@smslatam.com
www.smslatam.com

SMS Chile S.A., es Firma Miembro de **SMS Latinoamérica**, una red de firmas profesionales cuyos integrantes son entidades legales separadas, autónomas e independientes operando bajo su nombre particular e identificándose como integrante de **SMS Latinoamérica**.

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, basada en nuestra auditoría, los mencionados estados financieros se presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la empresa **Inmobiliaria Santiago Wanderers S.A.** al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera.



Nombre del socio que firma:
RUT del socio que firma:

FERNANDO BRAUN REBOLLEDO
5.070.231-6
SMS CHILE S.A.

Santiago, 18 de marzo de 2020

SMS Chile S.A.

Agustinas, N° 641 Of, 401 & 501
CP8320195 Santiago
Chile
Tel (+56+2) 2 760-2700
gerencia@smsauditores.cl
www.smsauditores.cl

SMS Latinoamérica

Bernardo de Irigoyen 972
C1072AAT Buenos Aires
Argentina
Tel (+54 11) 5275-8000
info@smslatam.com
www.smslatam.com

SMS Chile S.A., es Firma Miembro de **SMS Latinoamérica**, una red de firmas profesionales cuyos integrantes son entidades legales separadas, autónomas e independientes operando bajo su nombre particular e identificándose como integrante de **SMS Latinoamérica**.

Estados Financieros
Correspondientes a los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019
y 31 de diciembre 2018

Índice

	Pág.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	5
ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN	7
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	8
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, MÉTODO DIRECTO.....	9
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....	10
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	11
NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA	11
NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	11
NOTA 3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO.....	18
NOTA 4. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES	18
NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	18
NOTA 6. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	19
NOTA 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	21
NOTA 8. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	22
NOTA 9. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	22
NOTA 10. TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS	23
NOTA 11. PATRIMONIO NETO.....	24
NOTA 12. GANANCIA POR ACCIÓN	25
NOTA 13. INGRESOS ORDINARIOS	25
NOTA 14. REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO.....	25
NOTA 15. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	25
NOTA 16. SANCIONES	26
NOTA 17. MEDIO AMBIENTE	26

M\$: Miles de Pesos Chilenos
U.F: Unidad de Fomento

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018
(Cifras en miles de pesos chilenos- M\$)

ACTIVOS	Número Nota	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	9.690	18.743
Otros activos financieros corrientes		15.123	-
Activos por impuestos corrientes		-	21
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	-	2.074
Activos corrientes totales		24.813	20.838
Activos no corrientes			
Propiedades, Planta y Equipo	6	14.694	15.012
Propiedades de inversión	7	303.861	310.449
Total de activos no corrientes		318.555	325.461
Total de activos		343.368	346.299

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018
(Cifras en miles de pesos chilenos- M\$)

PATRIMONIO Y PASIVOS	Número Nota	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar		2.511	3.050
Otras provisiones corrientes		1.317	1.317
Pasivos por impuestos corrientes	8	67	824
Pasivos corrientes totales		3.895	5.191
Patrimonio			
Capital emitido	10	48.966	48.966
Ganancias (pérdidas) acumuladas	10	290.507	292.142
Patrimonio total		339.473	341.108
Total de patrimonio y pasivos		343.368	346.299

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos chilenos- M\$)

SVS Estado de Resultados Por Función	Número Nota	ACUMULADO M\$	
		01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 31-12-2018
Estado de resultados			
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	12	25.763	24.887
Costo de ventas		-	-
Ganancia bruta		25.763	24.887
Gasto de administración		(28.274)	(22.447)
Costos financieros		-	-
Ingresos financieros		123	-
Otras ganancias (pérdidas)		1	-
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(2.387)	2.440
Gasto por impuestos a las ganancias		752	(752)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		(1.635)	1.688
Ganancia (pérdida)		(1.635)	1.688
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(1.635)	1.688
Ganancia (pérdida)		(1.635)	1.688
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		(0,391)	0,404
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica		(0,391)	0,404

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos chilenos- M\$)

SVS Estado de Resultados Integral	ACUMULADO M\$	
	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 31-12-2018
Estado del resultado integral		
Ganancia (pérdida)	<u>(1.635)</u>	<u>1.688</u>
Resultado integral total	<u>(1.635)</u>	<u>1.688</u>
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	<u>(1.635)</u>	<u>1.688</u>
Resultado Integral total	<u>(1.635)</u>	<u>1.688</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, MÉTODO DIRECTO

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos chilenos- M\$)

SVS Estado de Flujo de Efectivo directo	ACUMULADO M\$	
	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 31-12-2018
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación	27.961	24.848
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	-	-
Cobros derivados de arrendamiento y posterior venta de esos activos	27.961	24.848
Clases de pagos	(21.891)	(14.870)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(21.912)	(14.849)
Otros pagos por actividades de operación	21	(21)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	6.070	9.978
Otras entradas (salidas) de efectivo (+ -)	(15.123)	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(15.123)	-
Incremento neto(disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(9.053)	9.978
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Incremento(disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(9.053)	9.978
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	18.743	8.765
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	9.690	18.743

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos chilenos- M\$)

	Capital emitido	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Anterior 01-01-2019	<u>48.966</u>	<u>292.142</u>	<u>341.108</u>	<u>341.108</u>
Saldo Inicial Reexpresado	48.966	292.142	341.108	341.108
Cambios en patrimonio				
Resultado Integral	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	(1.635)	(1.635)	(1.635)
Resultado integral	-	(1.635)	(1.635)	(1.635)
Total de cambios en patrimonio	-	(1.635)	(1.635)	(1.635)
Saldo Final Período Actual 31-12-2019	<u>48.966</u>	<u>290.507</u>	<u>339.473</u>	<u>339.473</u>

	Capital emitido	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Anterior 01-01-2018	<u>48.966</u>	<u>290.454</u>	<u>339.420</u>	<u>339.420</u>
Saldo Inicial Reexpresado	48.966	290.454	339.420	339.420
Cambios en patrimonio				
Resultado Integral	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	1.688	1.688	1.688
Resultado integral	-	1.688	1.688	1.688
Total de cambios en patrimonio	-	1.688	1.688	1.688
Saldo Final Período Actual 31-12-2018	<u>48.966</u>	<u>292.142</u>	<u>341.108</u>	<u>341.108</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

Inmobiliaria Santiago Wanderers S.A. (en adelante, la “Sociedad”), es una sociedad anónima abierta que tiene por objeto la habitación, construcción, mantenimiento, explotación de estadios y campos deportivos. La adquisición de bienes raíces, para cumplir con los fines indicados. La ejecución de todos los actos, y contratos que diga relación con las finalidades anteriores o que sean complemento de ella, ya sea, de sede Social o Casino. La Sociedad para realizar sus objetivos, podrá celebrar toda clase de actos, sin limitación alguna, sean ellos de administración o disposición de bienes que no involucre beneficios de lucro personal ni institucional en lo comercial, y relacionado con el desarrollo de actividades deportivas, entre sus asociados, accionistas, y comunidades de la Región.

La Sociedad fue constituida mediante escritura pública de fecha 28 de octubre de 1949, ante el Notario de Valparaíso don Ernesto Cuadra Miranda.

A la fecha de cierre de los estados financieros, la propiedad mayoritaria sobre el patrimonio de Inmobiliaria Santiago Wanderers S.A. es de la Corporación Santiago Wanderers, Rut: 70.017.070-5, en un 13,845%, equivalentes a 579 acciones.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro de Valores N° 1.001, de la Comisión para el Mercado Financiero (ex Superintendencia de Valores y Seguros), encontrándose sometida a su fiscalización.

La Sociedad tiene su domicilio social y oficinas principales en Independencia 2061, Valparaíso.

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros de Inmobiliaria Santiago Wanderers S.A. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 1), estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros.

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

2.1. Bases de preparación y periodo

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera por el período terminado al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por el período terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Resultados Integrales por el período terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Flujo de Efectivo Directo por el período terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Los Estados Financieros de Inmobiliaria Santiago Wanderers S.A., han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacional de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

2.2. Información financiera por segmentos operativos.

La Sociedad dispone de sólo un segmento de negocios, asociado a su giro principal.

2.3. Moneda funcional y de presentación y condiciones de hiperinflación

Los importes incluidos en los estados financieros de Inmobiliaria Santiago Wanderers S.A. se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional).

La moneda funcional de la Sociedad, según análisis de la Norma Internacional de Contabilidad N° 21 (NIC 21) es pesos chilenos, siendo esta moneda no hiper-inflacionaria durante el periodo reportado, en los términos precisados en la Norma Internacional de Contabilidad N° 29 (NIC 29).

La moneda de presentación de los estados financieros es pesos chilenos.

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

2.4. Base de conversión

Base de Conversión: Los activos y pasivos en unidades de fomento, se expresan al valor de equivalencia al cierre de cada ejercicio y que fueron las siguientes:

	31-12-2019	31-12-2018
	\$	\$
Unidad de fomento	28.309,94	27.565,79

2.5. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea un reflejo del fondo de la transacción.

2.6. Propiedades, planta y equipos

Los terrenos y edificaciones se emplean en el giro de la Sociedad.

a) Valorización y actualización

Los elementos del activo fijo incluidos en propiedades, planta y equipos, salvo terrenos, se reconocen por su costo inicial menos depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas, si las hubiera. Los terrenos se presentan a sus costos iniciales netos de pérdidas por deterioro acumuladas, si las hubiera.

El costo inicial de propiedades, planta y equipos incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición del activo fijo.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente.

Reparaciones y mantenciones a los activos fijos se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

2.6. Propiedades, planta y equipos, continuación

b) Método de depreciación

La depreciación de los activos fijos depreciables se calcula usando el método lineal.

La vida útil estimada para las construcciones es de 10 y hasta 50 años. La vida útil restante de los activos fijos depreciables se revisa, y ajusta si es necesario, en cada cierre de balance.

Cuando el valor de un activo fijo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, con cargo a los resultados del periodo (a menos que pueda ser compensada con una revaluación positiva anterior, con cargo a patrimonio).

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

2.7. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y construcciones mantenidos por la Sociedad con la finalidad de generar plusvalías y no para ser utilizadas durante el transcurso normal de las operaciones.

Las propiedades de inversión, excluidos los terrenos, son depreciados utilizando el método lineal.

2.8. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en fondo fijo y cuenta corriente bancaria. Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

No existen restricciones sobre el efectivo y efectivo equivalente presentados en este rubro.

2.9. Capital emitido

El capital social está representado por acciones ordinarias y se clasifican como patrimonio neto.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

Los dividendos sobre acciones ordinarias se reconocen como menor valor del patrimonio cuando son aprobados.

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

2.10. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los proveedores o acreedores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. En la aplicación de la tasa efectiva se aplica materialidad.

2.11. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene (a) una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; (b) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación, y (c) el importe se ha estimado de forma fiable.

2.12. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El impuesto a las ganancias se registra sobre la base de la renta líquida imponible determinada para fines tributarios.

Las diferencias temporarias entre las bases tributarias y financieras (NIIF), son registrados como activos o pasivos no corrientes, según corresponda. Sobre estos valores, no son descontados a valor actual, independientemente de los períodos estimados de recuperación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, se reconocen según las tasas de impuesto que estarán vigentes en los años en que éstos se esperan sean realizadas o liquidadas.

2.13. Ganancias (pérdida) por acción

Según la NIC 33, los beneficios netos por acción, se calculan dividiendo la utilidad neta atribuible a los accionistas por el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación durante el respectivo período.

2.14. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad Inmobiliaria Santiago Wanderers S.A., se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio, en el cual los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales o las políticas establecidas por la Junta de Accionistas.

2.15. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la prestación de servicios en el curso ordinario de las actividades de la sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

La sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades que realiza la sociedad.

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

2.16. Normas, interpretaciones y Enmiendas

Las normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigencia a la fecha de los estados financieros, se detallan a continuación:

- I. Nuevas NIIF, interpretaciones y enmiendas del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) Obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2019.

Normas e interpretaciones

NIIF 16 “Arrendamientos” – Publicada en enero de 2016 establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamiento. NIIF 16 sustituye a la NIC 17 actual e introduce un único modelo de contabilidad para el arrendatario y requiere que un arrendatario reconozca los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento con un plazo de más de 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero 2019 y su aplicación anticipada está permitida para las entidades que aplican la NIIF 15 antes de la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 16.

CINIIF 23 “Posiciones tributarias inciertas” – Publicada en junio de 2017. Esta interpretación aclara como se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.

Enmiendas y mejoras

Enmienda a NIIF 9 “Instrumentos Financieros” – Publicada en octubre de 2017. La modificación permite que más activos se midan al costo amortizado que en la versión anterior de la NIIF 9, en particular algunos activos financieros prepagados con una compensación negativa. Los activos calificados, que incluyen son algunos préstamos y valores de deuda, los que de otro modo se habrían medido a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL). Para que califiquen al costo amortizado, la compensación negativa debe ser una “compensación razonable por la terminación anticipada del contrato”.

Enmienda a NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” – Publicada en octubre de 2017. Esta modificación aclara que las empresas que contabilizan participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto – en el que no se aplica el método de la participación – deben contabilizarse utilizando la NIIF 9. El Consejo del IASB ha publicado un ejemplo que ilustra como las empresas aplican los requisitos de la NIIF 9 y NIC 28 a los intereses de largo plazo en una asociada o una empresa conjunta.

Enmienda a NIIF 3 “Combinaciones de negocios” – Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró que obtener el control de una empresa que es una operación conjunta, se trata de una combinación de negocios que se logra por etapas. La adquirente debe volver a medir su participación mantenida previamente en la operación conjunta al valor razonable en la fecha de adquisición.

NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” – Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró, que la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta.

Enmienda a NIC 12 “Impuestos a las Ganancias” – Publicada en diciembre de 2017. La modificación aclaró que las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio deben reconocerse de acuerdo donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron beneficios distribuibles.

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

Enmienda a NIC 23 “Costos por Préstamos” – Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró que, si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado esté listo para su uso previsto o venta, se convierte en parte de los préstamos generales.

Enmienda a NIC 19 “Beneficios a los Empleados” – Publicado en febrero de 2018. La enmienda requiere que las entidades, utilicen suposiciones actualizadas para determinar el costo del servicio actual y el interés neto por el resto del período después de una modificación, reducción o liquidación del plan; y reconocer en ganancias o pérdidas como parte del costo del servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, cualquier reducción en un excedente, incluso si ese excedente no fue previamente reconocido debido a que no superaba el límite superior del activo.

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros en la Sociedad.

- II. Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

NIIF 17 “Contratos de Seguros” – Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique la NIIF 15, "Ingresos de los contratos con clientes" y NIIF 9, "Instrumentos financieros".

NIC 1 “Presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables” – Publicada en octubre de 2018. Usa una definición consistente de materialidad en todas las NIIF y el Marco Conceptual para la Información Financiera; aclara la explicación de la definición de material; e incorporar algunas de las guías en la NIC 1 sobre información inmaterial.

NIIF 3 “Definición de un negocio” – Publicada en octubre de 2018. Revisa la definición de un negocio. De acuerdo a la retroalimentación recibida por el IASB, la aplicación de la actual guía se piensa frecuentemente que es demasiado compleja, y resulta en demasiadas transacciones que califican como combinaciones de negocios.

NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 “Reforma de la tasa de interés de referencia” – Publicado en septiembre 2019. Estas enmiendas brindan ciertas simplificaciones en relación con la reforma a las tasas de interés de referencia. Las simplificaciones se relacionan con la contabilidad de cobertura y tienen efecto en la reforma IBOR la cual generalmente no debería hacer que la contabilidad de coberturas finalice. Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura debe continuar registrándose en resultados.

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” – Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

NOTA 3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

a) Riesgo de créditos

La exposición de la sociedad al riesgo de crédito es atribuible a la pérdida financiera originado en el hecho que un cliente no cumpla con sus obligaciones, originada principalmente por los deudores por ventas.

b) Riesgo de liquidez

La sociedad se encuentra en riesgo de liquidez cuando no pueda hacer frente a sus obligaciones financieras en los plazos comprometidos. Para hacer frente al riesgo de liquidez, la sociedad debe orientar sus esfuerzos en la mantención de recursos líquidos disponibles, pudiendo hacer frente a las necesidades de la operación de una manera adecuada.

c) Riesgo de mercado

Corresponde al riesgo que puede afectar a la sociedad por los cambios en los precios de mercado, los que afectará la utilidad o el valor de los instrumentos financieros que mantiene la sociedad.

La empresa no tiene exposición al riesgo de mercado ya que no cuenta con activos o pasivos que se valoricen de acuerdo a precios de mercado (tasas de interés, tasas de cambio, precios de acciones u otros).

NOTA 4. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, quien manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios contables incluidos en las NIIF.

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

La principal estimación se refiere básicamente a la valorización de las inversiones en propiedades, planta y equipos, la que considera la realización de estimaciones para determinar las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo.

Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos.

NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El disponible corresponde a los dineros mantenidos en fondo fijo y las cuentas bancarias, su valor libro es igual a su valor razonable.

Efectivo y equivalente al efectivo	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Banco BCI	9.685	18.738
Fondo Fijo	5	5
Total	9.690	18.743

NOTA 6. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS**a) Clases de propiedades, plantas y equipos, según detalle:**

La composición del rubro es el siguiente:

Clases de propiedades, plantas y equipos, bruto	Saldo al	
	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Terrenos	10.018	10.018
Construcciones	9.142	9.142
Total de propiedades, plantas y equipos, bruto	19.160	19.160

Clases de propiedades, plantas y equipos, bruto	Saldo al	
	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Terrenos	10.018	10.018
Construcciones	4.676	4.994
Total de propiedades, plantas y equipos, neto	14.694	15.012

Depreciación acumulada y deterioro de valor propiedades, plantas y equipos (PPE)	Saldo al	
	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Deterioro valor terrenos	-	-
Dep. Acum. y deterioro valor construcciones	(4.466)	(4.148)
Total dep. acum. y deterioro de valor (PPE)	(4.466)	(4.148)

NOTA 6. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, (CONTINUACIÓN)**b) Movimiento de propiedades, plantas y equipos:**

Las partidas que integran el rubro propiedades, planta y equipos presentan el siguiente movimiento en sus períodos informados:

Movimiento año 2019	Saldo al 01.01.2019 M\$	Adiciones M\$	Retiros M\$	Deprec. M\$	Saldo al 31.12.2019 M\$
Terrenos	10.018	-	-	-	10.018
Construcciones Netas	4.994	-	-	(318)	4.676
Total Activo Fijos Neto	15.012	-	-	(318)	14.694

Movimiento año 2018	Saldo al 01.01.2018 M\$	Adiciones M\$	Retiros M\$	Deprec. M\$	Saldo al 31.12.2018 M\$
Terrenos	10.018	-	-	-	10.018
Construcciones Netas	5.318	-	-	(324)	4.994
Total Activo Fijos Neto	15.336	-	-	(324)	15.012

c) Seguros sobre activos fijos

La Sociedad tiene contratada póliza de seguro para cubrir los riesgos de incendio de su Sede Social.

d) Pérdida por deterioro del valor de los activos fijos

Para el presente ejercicio, ningún elemento del activo fijo ha presentado deterioro de su valor.

NOTA 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Clases de propiedades de inversión, según detalle:

La composición del rubro es el siguiente:

Clases de propiedades de inversión, bruto	Saldo al	
	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Terrenos	190.336	190.336
Construcciones	219.349	219.349
Total de propiedades de inversión, bruto	409.685	409.685

Clases de propiedades de inversión, neto	Saldo al	
	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Terrenos	190.336	190.336
Construcciones	113.525	120.113
Total de propiedades de inversión, neto	303.861	310.449

Depreciación acumulada y deterioro de valor propiedades de inversión	Saldo al	
	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Deterioro valor terrenos	-	-
Dep. Acum. y deterioro valor construcciones	(105.824)	(99.236)
Total dep. acum. y deterioro de valor	(105.824)	(99.236)

b) Movimiento de propiedades de inversión:

Las partidas que integran el rubro propiedades de inversión presentan el siguiente movimiento en sus períodos informados:

Movimiento año 2019	Saldo al 01.01.2019 M\$	Adiciones M\$	Retiros M\$	Deprec. M\$	Saldo al 31.12.2019 M\$
Terrenos	190.336	-	-	-	190.336
Construcciones Netas	120.113	-	-	(6.588)	113.525
Total Propiedades de Inversión Neto	310.449	-	-	(6.588)	303.861

Movimiento año 2018	Saldo al 01.01.2018 M\$	Adiciones M\$	Retiros M\$	Deprec. M\$	Saldo al 31.12.2018 M\$
Terrenos	190.336	-	-	-	190.336
Construcciones Netas	126.807	-	-	(6.694)	120.113
Total Propiedades de Inversión Neto	317.143	-	-	(6.694)	310.449

NOTA 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)**c) Seguros sobre propiedades de inversión**

La Sociedad tiene contratada póliza de seguro para cubrir los riesgos de incendio de su Sede Social.

d) Pérdida por deterioro del valor de las propiedades de inversión

Para el presente ejercicio, ningún elemento de las propiedades de inversión ha presentado deterioro de su valor.

NOTA 8. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición del rubro es la siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Ret. Impto. 2da Cat. 10% Hon.	67	72
Prov. impuestos a la Renta	-	752
Total	67	824

NOTA 9. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS**a. Impuesto a la Renta**

El impuesto a la renta se calcula sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no registra provisión por impuesto a la renta, por presentar renta líquida imponible negativa.

b. Impuesto Diferido

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existen diferencias temporarias entre las bases tributarias y financieras (NIIF), por lo que, no existen impuestos diferidos relevantes, de haberlos, serían reconocidos en base a la normativa vigente.

NOTA 10. TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS

Las transacciones entre entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre 2018, respectivamente, se detallan en cuadros siguientes:

a) Cuenta por cobrar corrientes

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la cuenta por cobrar a entidades relacionadas se compone como sigue:

Rut	Nombre de la Sociedad	Plazo	Naturaleza de la Relación	Tipo de Moneda	Descripción de la transacción	Corrientes (M\$)	
						31-12-2019	31-12-2018
76.008.626-6	Club de Deportes Santiago Wanderers S.A.D.P.	Menos de 90 días	Accionistas comunes	Peso Chileno	Arriendo Inmueble	-	2.074
Total						-	2.074

b) Transacciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, las principales transacciones efectuadas con empresas relacionadas fueron las siguientes:

Rut	Nombre de la Sociedad	País	Descripción de la transacción	Naturaleza de la Relación	Tipo de Moneda	31.12.2019		31.12.2018	
						Monto Transacción	Efecto en Resultado (Cargo)	Monto Transacción	Efecto en Resultado (Cargo)
76.008.626-6	Club de Deportes Santiago Wanderers	Chile	Arriendo Inmueble	Accionistas comunes	Pesos Chilenos	25.763	25.763	24.887	24.887

Las transacciones entre empresas relacionadas son el arriendo de los inmuebles y el pago de la deuda, los que, conforme al contrato de mutuo a la vista, se obtienen con el producto de los arriendos que materializa la Inmobiliaria con el Club de Deportes Santiago Wanderers S.A.D.P.

La materialidad definida para exponer las transacciones efectuadas con empresas relacionadas, es presentar todas las transacciones sin consideración de montos.

La NIC 24, establece que las transacciones de una Sociedad con empresas relacionadas (definidas como entidades que pertenecen al mismo grupo de empresas), sean en términos similares a los que habitualmente prevalecen en el mercado.

b) No existen transacciones con personal clave de la gerencia.

NOTA 11. PATRIMONIO NETO

Los movimientos experimentados por el patrimonio al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se detallan en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.

a) Capital Social

El capital de la Sociedad a las fechas reportadas está formado por 4.182 acciones, todas suscritas y pagadas. No han existido ni aumentos ni disminuciones del número de acciones durante los periodos reportados.

Serie	Número de acciones		
	Suscritas	Pagadas	Con derecho a voto
Sin Valor Nominal	4.182	4.182	4.182

Capital

Serie	Capital	
	Suscrito	Pagado
Sin Valor Nominal	48.966	48.966

Los únicos activos representativos del capital de la sociedad son el inmueble de Independencia 2053/2061, comuna de Valparaíso y el complejo deportivo de Mantagua, de la comuna de Quintero.

Dado que la Inmobiliaria Santiago Wanderers S.A., nació para administrar los activos inmobiliarios que sirvan al propósito del Club Deportivo Santiago Wanderers, ambos activos se encuentran arrendados al Club de Deportes Santiago Wanderers S.A.D.P.

La sociedad, a través del contrato de arrendamiento percibe sus únicos ingresos, y sus egresos corresponden a seguros, mantenimiento, servicio de la deuda y gastos administrativos de la sociedad.

Inmobiliaria Santiago Wanderers S.A. cuida del estado de ambos activos, y la deuda contraída para adquirirlos se sirve con una porción del ingreso de arrendamiento.

La caja de la sociedad se encuentra equilibrada, por lo que no se perciben requerimientos de deuda o capital adicional.

a. Dividendos

Política de dividendos:

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 deberá destinarse a lo menos el 30% de la misma al reparto de dividendo

NOTA 12. GANANCIA POR ACCIÓN

El detalle de las ganancias por acción es el siguiente:

Informaciones a Revelar sobre Ganancias por Acción	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Ganancia (pérdida), atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora	(1.635)	1.688
Promedio de acciones ordinarias en circulación	4.182	4.182
Ganancia (Pérdida) Básicas por Acción (en \$)	(0,391)	0,404

NOTA 13. INGRESOS ORDINARIOS

Los ingresos individuales de la sociedad durante los períodos finalizados, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los siguientes:

Ingresos Ordinarios	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Arriendo de propiedades	25.763	24.887
Total ingresos ordinarios	25.763	24.887

Los ingresos ordinarios del ejercicio, se obtienen con el producto de los arriendos que materializa la Inmobiliaria con el Club de Deportes Santiago Wanderers S.A.D.P y con Santiago Wanderers Futbol Joven.

NOTA 14. REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

En los períodos finalizados, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no ha cancelado remuneraciones al Directorio.

NOTA 15. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

a) Juicios

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no presenta juicios que informar.

b) Restricciones

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no está sujeta restricciones.

NOTA 16. SANCIONES

a) De la Comisión del Mercado Financiero

El 27 de julio de 2008, la Sociedad Inmobiliaria Santiago Wanderers S.A. ha sido sancionada en la suma de 50 UF, aplicada al Gerente General Sr. Rafael Gonzalez Camus, por infringir lo dispuesto en literal A.3 de la Sección II de la Norma General N°30 de la Comisión del Mercado Financiero.

La sanción se originó por presentar fuera de plazo, la información financiera de la Sociedad, referida al último trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2007.

Al 31 de diciembre de 2019, la sanción antes descrita, no ha sido resuelta por la Administración.

b) De otras entidades administrativas

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad, sus Directores y Ejecutivos no han recibido sanciones significativas de otras entidades administrativas.

NOTA 17. MEDIO AMBIENTE

Al 31 de diciembre de 2019, Inmobiliaria Santiago Wanderers S.A., no se encuentra afectada por desembolsos relacionados con el mejoramiento y/o inversión de procesos productivos, verificación, y control del cumplimiento de ordenanzas, y leyes relativas a los procesos e instalaciones industriales, y cualquier otro que pudiere afectar en forma directa o indirecta a la protección del medio ambiente.