

Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.

Estados Financieros Correspondiente a los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2019 y 2018

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1
<i>Estados financieros</i>	
Estados de situación financiera	4
Estados de resultados por función	6
Estados de resultados Integral	6
Estados de flujos de efectivo	7
Estados de cambios en el patrimonio neto	8
Notas a los Estados Financieros	9

Abreviaturas utilizadas

M\$:	Miles de pesos Chilenos
USD	:	Dólar Estadounidense
U.F.	:	Unidad de fomento
I.P.C.	:	Índice de precios al consumidor

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Señores
Accionistas y Directores
Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.**

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de **Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los 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 los estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías 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.

Inspired Around the World

Blanco 1663 Of. 1103, Valparaíso / Los Militares 5620 Of. 1708, Las Condes - Santiago
Teléfonos: +56 (32) 2155100 / +56 (2) 23630739 E-mail: contactos@hlb-chile.cl Web: www.hlb-chile.cl

Página 2 de 2

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 la **Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.** al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

CONSULTORES Y AUDITORES DE EMPRESAS LTDA.



Juan Araya C.
Socio

Viña del Mar, 19 de marzo de 2020

Inspired Around the World

Blanco 1663 Of. 1103, Valparaíso / Los Militares 5620 Of. 1708, Las Condes - Santiago
Teléfonos: +56 (32) 2155100 / +56 (2) 23630739 E-mail: contactos@hlb-chile.cl Web: www.hlb-chile.cl

ÍNDICE

1. Información general	9
2. Bases de preparación	9
2.1 Declaración de conformidad	9
2.2 Bases de preparación de los estados financieros	9
3. Políticas contables	16
3.1 Información financiera por segmentos operativos	16
3.2 Moneda de presentación y moneda funcional	16
3.3 Propiedad de Inversión	16
3.4 Pérdida por deterioro de valor de los activos	17
3.5 Activos y pasivos financieros	17
3.6 Provisiones	17
3.7 Ingresos ordinarios y costos de explotación	18
3.8 Ingresos y costos financieros	18
3.9 Distribución de dividendos	18
4. Gestión del riesgo financiero	18
5. Información financiera por segmentos	18
6. Efectivo y equivalentes a efectivo	19
7. Activos por impuestos corrientes	19
8. Otros activos financieros no corrientes y pasivos no corrientes	19
9. Propiedad de inversión	20
10. Cuentas Comerciales y otras cuentas por pagar	22
11. Impuestos diferidos e impuesto a la renta	23
12. Patrimonio y reservas	24
13. Ingresos ordinarios, costos de explotación y gastos de administración	24
14. Directorio y personal clave de la gerencia	25
15. Contingencias y compromisos	25
16. Arrendamientos	26
17. Medio ambiente	26
18. Seguros	26
19. Hechos relevantes	27
20. Hechos posteriores	27

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
AL 31 de DICIEMBRE 2019 y 2018**

ACTIVOS	N° Nota	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	5.066	5.103
Activos por impuestos, corrientes	7	135	56
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		5.201	5.159
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos financieros no corrientes	8	2.906	-
Propiedad de Inversión	9	395.165	402.235
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		398.071	402.235
TOTAL DE ACTIVOS		403.272	407.394

Las notas 1 a la 20 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros 4

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	N° Nota	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	10	<u>3.687</u>	<u>2.984</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>3.687</u>	<u>2.984</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar no corrientes	8	<u>2.906</u>	<u>-</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>2.906</u>	<u>-</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	12	682.496	682.496
Ganancias (pérdidas) acumuladas	12	(302.052)	(294.321)
Otras reservas	12	<u>16.235</u>	<u>16.235</u>
PATRIMONIO TOTAL		<u>396.679</u>	<u>404.410</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>403.272</u>	<u>407.394</u>

Las notas 1 a la 20 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros 5

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL
31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN	N° Nota	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	13	20.121	17.756
Costo de ventas	13	(7.070)	(7.070)
GANANCIA BRUTA		13.051	10.686
Gastos de administración	13-14	(14.297)	(13.853)
Otros gastos, por función		(6.485)	(6.210)
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO		(7.731)	(9.377)
Impuesto a las ganancias		-	-
Ganancia (pérdidas) proveniente de operaciones continuadas		(7.731)	(9.377)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL		31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
PÉRDIDA		(7.731)	(9.377)
Resultado integral total		(7.731)	(9.377)
Resultado integral atribuible a los propietarios de la Controladora		(7.731)	(9.377)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		(7.731)	(9.377)

Las notas 1 a la 20 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros 6

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	N° Nota	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de Operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		23.974	21.145
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(14.152)	(13.799)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(<u>9.859</u>)	(<u>10.101</u>)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de Operación		(<u>37</u>)	(<u>2.755</u>)
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo		(<u>37</u>)	(<u>2.755</u>)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio		<u>5.103</u>	<u>7.858</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio		<u>5.066</u>	<u>5.103</u>

Las notas 1 a la 20 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros 7

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS PERIODO TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital	Otras	Ganancias	Cambios en el
	Emitido	Reservas	(Pérdidas) Acumuladas	patrimonio atribuibles a los propietarios de la Controladora
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Saldo Inicial al 01/01/2019	682.496	16.235	(294.321)	404.410
Ganancia (pérdida) neta	<u>-</u>	<u>-</u>	(<u>7.731</u>)	(<u>7.731</u>)
Saldo final al 31/12/2019	<u>682.496</u>	<u>16.235</u>	(<u>302.052</u>)	<u>396.679</u>
Saldo Inicial 01/01/2018	682.496	16.235	(284.944)	413.787
Ganancia (pérdida) neta	<u>-</u>	<u>-</u>	(<u>9.377</u>)	(<u>9.377</u>)
Saldo final 31/12/2018	<u>682.496</u>	<u>16.235</u>	(<u>294.321</u>)	<u>404.410</u>

Nota 1 Información General

Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A. es una sociedad anónima y tiene su domicilio en Plaza Sucre s/n Viña del Mar. La Sociedad se encuentra inscrita en el registro de valores bajo el número 227, y se encuentra sujeta a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero (Ex Superintendencia de Valores y Seguros).

La Sociedad se constituyó en el año 1906, con el objeto de adquirir, mantener, transformar, reparar y enajenar bienes inmuebles con el fin exclusivo que se destinen a actividades sociales deportivas, culturales o de beneficencia que presten servicio a la ciudad de Viña del Mar.

Nota 2 Bases de Preparación

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

(2.1) Declaración de Conformidad

Los presentes estados financieros de la Sociedad corresponden al período terminado el 31 de Diciembre de 2019 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La información contenida en estos estados financieros es de responsabilidad del Directorio de la Sociedad y se declara responsable de la veracidad de la información incorporada en los mismos y la aplicación de los principios y criterios incluidos en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el IASB.

(2.2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

a) Bases de preparación

Estos estados de situación financiera de Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A., al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), las que han sido adoptadas para su utilización en Chile, bajo denominación: Normas de Información Financiera de Chile (NIFCH), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

La preparación de estos estados financieros conforme a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Sociedad.

La Información contenida en estos Estados Financieros es de responsabilidad de la Administración de la Sociedad.

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

b) Períodos cubiertos

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera: Al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de cambios en el patrimonio: Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de resultados integrales: Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de flujos de efectivo directo: Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

c) Bases de presentación

Los estados financieros, terminados en las fechas informadas han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"). En caso de existir diferencias entre éstas y las normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (Ex Superintendencia de Valores y Seguros), primarán las primeras sobre estas últimas.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad. La Sociedad prepara sus estados financieros siguiendo los principios y criterios contables en vigor en cada país, por lo que se han incorporado los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las NIIF. La Sociedad opera en Chile.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

d) Nuevos pronunciamientos contables

d.1) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2019:

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados el
NIIF 16 "Arrendamientos"- Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos para ambas partes de un contrato, es decir, el cliente ("arrendatario") y el proveedor ("arrendador") (reemplazo de la NIC 17), efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero 2019.	01/01/2019
NIIF 9 - (Enmienda), Instrumentos financieros - Características de prepago con compensación negativa, efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019.	01/01/2019
NIC 19 – (Enmienda) - <i>Beneficios a Empleados</i> , NIC 19 – Establece orientaciones en relación con la contabilización de modificaciones, reducciones o liquidaciones de un plan, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019.	01/01/2019
NIC 23 – Modificación – <i>Costos de Préstamos</i> , NIC 23. Ciclo de mejoras anuales 2015 – 2017. La modificación clarifica que el <i>pool</i> de préstamos generales utilizados para calcular los costos de préstamos elegibles excluye sólo los préstamos que financian específicamente los activos calificados que se encuentran aún bajo desarrollo o construcción. Los préstamos que financian específicamente a activos calificados que se encuentran ya listos para su uso o venta – o cualquier activo no calificado – se incluyen en el <i>pool</i> general. La modificación se aplica prospectivamente a los costos de préstamos incurridos en, o después de, el comienzo del período anual que comienza en, o después del, 01 de enero de 2019.	01/01/2019
NIC 12 – Modificación – <i>Impuestos a las Ganancias</i> , NIC 12. Ciclo de mejoras anuales 2015 – 2017. La modificación clarifica que todas las consecuencias de impuesto a las ganancias por dividendos (incluyendo los pagos de instrumentos financieros clasificados como patrimonio) son reconocidos consistentemente con las transacciones que generan los resultados distribuibles (es decir, en Resultados, Otros Resultados Integrales o Patrimonio). La modificación es efectiva para el período anual que comienza el, o después del, 01 de enero de 2019.	01/01/2019
CINIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto sobre la renta - Busca aportar claridad a la contabilidad de los tratamientos del impuesto sobre la renta que aún no han sido aceptados por las autoridades fiscales, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019.	01/01/2019

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

d) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

d.1) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2019, continuación

NIIF 16 Arrendamientos

Producto de la adopción de la nueva norma contenida en la NIIF 16 sobre arrendamientos, a partir del 1 de enero de 2019, todos los contratos de arrendamiento se reconocerán en el estado de situación financiera, eliminando cualquier distinción entre arrendamientos financieros y operativos. Producto de lo anterior se deberá reconocer un activo no corriente (el derecho de uso del bien arrendado) y un pasivo financiero equivalente al valor presente de los flujos por pago de renta, siendo las únicas excepciones aquellos arrendamientos a corto plazo o aquellos que representen valores no significativos.

La Sociedad aplicó la norma desde la fecha de adopción obligatoria, aplicando el enfoque de transición prospectiva, es decir, sin re-expresar los importes comparativos para el año anterior a la adopción. Los activos por derecho de uso se midieron al monto del pasivo por arrendamiento en la adopción (ajustado por cualquier gasto de arrendamiento pagado por anticipado o acumulado).

La Sociedad al 1 de enero de 2019, no ha reconocido activos ni pasivos, debido a que no se encuentra en situación de arrendatario.

CINIIF 23

El análisis de la nueva interpretación CINIIF 23, Incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto a la renta, determinó que esta Sociedad no presenta escenarios tributarios inciertos.

Excepto por lo anterior, la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

La Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A., revisó y evaluó los activos financieros existentes al 1 de enero de 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían a esa fecha y se concluyó que la aplicación de NIIF 9 no tuvo impacto en los activos financieros de la Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A., con respecto a su clasificación y medición.

Clasificación y medición de pasivos financieros

Un cambio significativo introducido por NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros se relaciona con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado a VRCCR atribuible a cambios en el riesgo crediticio del emisor.

Específicamente, NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo sean presentados en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría un desbalance contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a resultados, en su lugar son transferidos a resultados retenidos cuando el pasivo financiero es dado de baja. Previamente, bajo NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a VRCCR era presentado en resultados.

La aplicación de NIIF 9 no ha tenido un impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.

Deterioro: En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdidas crediticias esperadas (PCE), en contraposición con el modelo de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39. El modelo de pérdidas crediticias esperadas exige que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

La NIIF 9 también establece un enfoque simplificado para medir la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a la PCE durante el tiempo de vida del activo para cuentas comerciales por cobrar, activos de contratos y cuentas por cobrar por arrendamiento bajo ciertas circunstancias.

Al 1 de enero de 2018, la Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A., revisó y evaluó por deterioro los activos financieros, importes adeudados de clientes, usando información razonable y sustentable que estaba disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en conformidad con NIIF 9 para determinar el riesgo crediticio de los activos financieros respectivos en la fecha en que fueron inicialmente reconocidos, y lo comparó con el riesgo crediticio al 1 de enero de 2018, no existiendo un impacto en la medición del deterioro.

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

Impacto de la aplicación de NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes

Al 01 de enero de 2018, la Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A., ha adoptado la nueva norma de contabilidad NIIF 15 relacionada con el reconocimiento de ingresos relacionado con contratos con clientes. Esta nueva norma, proporciona un modelo único basado en principios, a través de cinco pasos que se aplicarán a todos los contratos con los clientes, i) identificar el contrato con el cliente, ii) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato, iii) determinar el precio de la transacción, iv) asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución de los contratos, v) reconocer el ingreso (o a medida que) satisfaga una obligación de desempeño mediante la transferencia de los bienes o servicios comprometidos (es decir, uno o varios activos) al cliente. Un activo se transfiere cuando (o a medida que) el cliente obtiene el control de ese activo y/o desempeño de un servicio, y recibe y consume simultáneamente los beneficios proporcionados a medida que la entidad los realiza.

La norma permite dos métodos de adopción: i) de forma retroactiva a cada periodo de presentación previo acuerdo con la NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”, o ii) retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial de esta Norma como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas reconocido en la fecha de aplicación inicial.

La Sociedad ha adoptado el segundo método. Por consiguiente, la información comparativa presentada no ha sido re-expresada.

NIIF 15 utiliza los términos “activo del contrato” y “pasivo del contrato” para describir los que podría comúnmente ser conocido como “ingresos devengados” e “ingresos diferidos”, sin embargo, la Norma no prohíbe a una entidad usar descripciones alternativas en el estado de situación financiera.

La aplicación de NIIF 15 no ha tenido un impacto en la situación financiera o en el desempeño financiero de la Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.

Impacto de la aplicación de Enmiendas y Nuevas Interpretaciones

La aplicación de las enmiendas y nuevas interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

d) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

d.2) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada:

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados desde
Marco Conceptual - (Enmienda) - El Marco Conceptual para la Información Financiera es la base sobre la cual el IASB desarrolla nuevos estándares de contabilidad. El Marco revisado contiene cambios que establecerán una nueva dirección para las NIIF en el futuro, fecha efectiva el 1 de enero de 2020.	01/01/2020
NIC 1 - (Enmienda) – Presentación de Estados Financieros; NIC 8 - (Enmienda) - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores – Anima a las empresas a aplicar juicios de materialidad en la preparación de estados financieros y divulgación de políticas contables, fecha efectiva el 1 de enero de 2020.	01/01/2020
NIC 39 - (Enmienda) - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición; NIIF 7 - (Enmienda) - Instrumentos Financieros: Información a Revelar; NIIF 9 - (Enmienda) - Instrumentos Financieros - Aborda las incertidumbres relacionadas con la reforma en curso de las tasas interbancarias ofrecidas (IBOR), fecha efectiva el 1 de enero de 2020.	01/01/2020
NIIF 17 - Contratos de Seguro – Establece principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguros, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2021. En Junio de 2019 IASB propuso diferir en un año la fecha de aplicación efectiva de esta norma.	01/01/2021
Diversas normas – Modificación – Modificaciones de referencias al marco conceptual en las normas IFRS, ejemplos ilustrativos, guías de implementación y documentos prácticos. Algunos documentos de acompañamiento y prácticos, contienen referencias al Marco Conceptual. Esta modificación establece un vínculo con el Marco Conceptual revisado. Estas modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2020.	01/01/2020
NIC 1 – (Modificación) – Presentación de Estados Financieros NIC 1: Esta modificación se relaciona con la clasificación de pasivos como "corrientes" o "no corrientes". Específicamente afecta a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1, Presentación de Estados Financieros. Esta modificación se aplica a partir del 01 de enero de 2022. Establece que sólo los derechos vigentes en la fecha de presentación de los Estados Financieros deberían afectar la clasificación del pasivo. También clarifica el vínculo entre la liquidación del pasivo y la salida de recursos de la entidad. Esta modificación requiere aplicación retroactiva y permite su aplicación anticipada.	01/01/2022

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas e interpretaciones y enmiendas antes descritas no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros.

Nota 3 Resumen de políticas contables

3.1 Información Financiera por Segmentos Operativos

La Sociedad presenta un solo segmento de negocios asociado a su giro principal.

3.2 Moneda de Presentación y Moneda Funcional

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»). Los estados financieros se presentan en Pesos Chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

3.3 Propiedad de Inversión

Los bienes de propiedad de inversión son utilizados en el giro de la inmobiliaria y comprenden terrenos, edificios y mobiliario.

Los bienes de propiedad de inversión son medidos inicialmente a su costo de adquisición, y su medición subsecuente a su costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro de valor, cuando corresponda.

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. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.

La depreciación se reconoce en cuentas de resultados, en base al método de depreciación lineal según la vida útil económica estimada de cada componente de un ítem de Propiedad de Inversión, contada desde la fecha en que el activo se encuentre disponible para su uso.

Las vidas útiles estimadas para bienes nuevos es la siguiente:

Edificios	100 años
Muebles y útiles	10 años

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.

Nota 3 Resumen de Políticas Contables, continuación

3.4 Pérdidas por Deterioro de Valor de los Activos

Los activos que tienen una vida útil indefinida, como los son los terrenos, no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor.

Los activos de propiedades de inversión, distintos de los terrenos, se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

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

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos.

3.5 Activos y pasivos financieros

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios.

Otros activos financieros

Corresponde a fondos mantenidos en inversiones financieras que tienen restricción de uso.

Cuentas por pagar comerciales

Corresponde a los servicios recibidos de proveedores dentro del curso normal de las actividades, se valoran a su costo amortizado.

3.6 Provisiones

La Sociedad provisiona cuando se cumplen los siguientes requisitos:

- Se 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; y el importe se ha estimado de forma fiable.

Nota 3 Resumen de Políticas Contables, continuación

3.7 Ingresos Ordinarios y Costos de Explotación

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la sociedad y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos y costos de la entidad se registran sobre la base devengada, conforme al periodo en el cual se devengó, independientemente del periodo de su percepción.

Para el reconocimiento y medición de sus ingresos, la Inmobiliaria revisa para cada contrato con sus clientes los cinco pasos propuestos en la NIIF:

- a. Identificar el contrato con el cliente
- b. Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato
- c. Determinar el precio de la transacción
- d. Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución en los contratos
- e. Reconocer ingreso cuando la entidad satisface una obligación de desempeño.

3.8 Ingresos y costos financieros

Los ingresos y costos financieros son contabilizados de acuerdo a su devengo.

3.9 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en el estado de situación en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad. La sociedad ha definido como política distribuir el 30% de las utilidades líquidas.

Nota 4 Gestión del riesgo financiero

La sociedad no tiene riesgos financieros significativos que informar.

Nota 5 Información financiera por segmentos

La Inmobiliaria dispone de sólo un segmento de negocios, asociado a su giro principal, el cual comprende los servicios de arriendo de bienes inmuebles, constituyendo éstos los ingresos por actividades ordinarias del periodo, siendo todos los costos operativos del ejercicio asociados a dicho segmento.

La Sociedad posee un solo cliente, la Corporación Club Viña del Mar.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 6 Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y el equivalente a efectivo en el Estado de Situación Financiera Clasificado comprenden disponible, cuenta corriente bancaria y fondos mutuos.

El saldo del efectivo y equivalente al efectivo se detalla en el siguiente cuadro:

	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Caja	30	30
Banco Edwards	<u>5.036</u>	<u>5.073</u>
Totales	<u>5.066</u>	<u>5.103</u>

Nota 7 Activos por impuestos corrientes

Activos corrientes	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Activos por impuestos, corrientes	<u>135</u>	<u>56</u>
Totales	<u>135</u>	<u>56</u>

Nota 8 Otros activos financieros no corrientes y pasivos no corrientes

Otros activos financieros no corrientes	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Depósito a plazo (1)	<u>2.906</u>	<u>-</u>
Totales	<u>2.906</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde a 29 acciones rematadas con fecha 14 de Agosto de 2019, según lo establecido en el artículo 18 de la Ley 18.046 y al artículo 24 de su reglamento. Por lo anterior, la sociedad, mantiene una obligación con los herederos o legatarios de accionistas fallecidos que aún no han registrado las acciones a su nombre. Cabe precisar, que durante 5 años los fondos, deben quedar en custodia por la sociedad, al término de dicho plazo, el remanente será girado a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos.

Actualmente el dinero obtenido por el remate, se mantiene en un depósito a plazo de 365 días.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 8 Otros activos financieros no corrientes y pasivos no corrientes, continuación

Pasivos no corrientes	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Documentos por pagar (1)	<u>2.906</u>	<u>-</u>
Totales	<u>2.906</u>	<u>-</u>

Nota 9 Propiedad de inversión

(a) El resumen de los activos de Propiedad de Inversión es el siguiente:

Al 31 de Diciembre de 2019	Activo Bruto	Depreciación Acumulada	Activo Neto
	M\$	M\$	M\$
Terrenos	221.144	-	221.144
Edificios	369.676	(256.560)	113.116
Otros	<u>259.633</u>	<u>(198.728)</u>	<u>60.905</u>
Totales	<u>850.453</u>	<u>(455.288)</u>	<u>395.165</u>

Al 31 de diciembre de 2018			
Terrenos	221.144	-	221.144
Edificios	369.676	(249.490)	120.186
Otros	<u>259.633</u>	<u>(198.728)</u>	<u>60.905</u>
Totales	<u>850.453</u>	<u>(448.218)</u>	<u>402.235</u>

(b) El detalle y los movimientos de las distintas categorías de los activos de Propiedad de inversión al 31 de Diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se muestran en la tabla siguiente:

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 9 Propiedad de inversión, continuación

	Terrenos M\$	Edificios neto M\$	Otros activos, neto M\$	Total propiedad de Inversión, neto M\$
Saldo inicial a 01.01.2019	221.144	120.186	60.905	402.235
Gastos por depreciación	-	(7.070)	-	(7.070)
Total cambios	-	(7.070)	-	(7.070)
Saldo final al 31 de Diciembre de 2019	221.144	113.116	60.905	395.165
Saldo inicial a 01.01.2018	221.144	127.256	60.905	409.305
Gastos por depreciación	-	(7.070)	-	(7.070)
Total cambios	-	(7.070)	-	(7.070)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	221.144	120.186	60.905	402.235

c) El edificio y los bienes muebles son utilizados por la Corporación Club Viña del Mar, en virtud del contrato de arrendamiento suscrito. De conformidad a dicho acuerdo los seguros para resguardar la integridad de estos son contratados por la parte arrendataria, dichos seguros cubren los riesgos de incendio y los adicionales de terremoto, huelga y terrorismo, rotura de cañerías, riesgos de la naturaleza y caídas de aviones, tanto para el edificio en el lote "A" como para su contenido.

La Corporación Club Viña del Mar continuará cancelando el arriendo en forma normal.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 10 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes

Las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes en el Estado de Situación Financiera Clasificado comprenden: Proveedores, Provisiones varias, IVA débito fiscal y retención impuesto profesional. El saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes se detalla en el siguiente cuadro:

Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Provisiones varias	3.243	2.599
IVA débito fiscal	342	286
Retención impuesto profesional	102	99
Totales	3.687	2.984

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 11 Impuestos diferidos e impuesto a la renta

La Sociedad no ha reconocido impuesto a la renta por presentar pérdida tributaria.

La sociedad no ha reconocido el activo por impuestos diferidos, derivado de la pérdida tributaria, debido a que no existe certeza de que sea probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas pérdidas.

	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Pérdidas de período	<u>(7.731)</u>	<u>(9.377)</u>
Conciliación de la tasa efectiva de impuesto		
Ingreso por impuesto utilizando la Tasa legal	2.087	2.532
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos	<u>(2.087)</u>	<u>(2.532)</u>
Ajustes al gasto por impuesto Utilizando la tasa legal	<u>-</u>	<u>-</u>
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	<u>-</u>	<u>-</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 12 Patrimonio y reservas

(a) *Capital*

El capital asciende a M\$ 682.496, correspondientes a 872 acciones suscritas y pagadas.

(b) *Dividendos*

La Sociedad no ha efectuado distribución de dividendos en consideración a que presenta pérdidas en el ejercicio y pérdidas acumuladas.

(c) *Otras Reservas*

Corresponde a una reserva para futuras capitalizaciones y efecto de la revaluación del capital a la fecha de transición, según lo indicado por el oficio circular N° 456 de la Comisión para el Mercado Financiero (Ex Superintendencia de Valores y Seguros).

Concepto	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Reserva para futuras capitalizaciones	<u>16.235</u>	<u>16.235</u>
Totales	<u>16.235</u>	<u>16.235</u>

Nota13 Ingresos ordinarios, costos de explotación y gastos de administración

(a) El detalle de los ingresos ordinarios se indica en el siguiente cuadro:

	Del 01-01-2019 al 31-12-2019 M\$	Del 01-01-2018 al 31-12-2018 M\$
Ingresos por arriendo	<u>20.121</u>	<u>17.756</u>
Totales	<u>20.121</u>	<u>17.756</u>

(b) El detalle de los costos de ventas se indica en el siguiente cuadro:

	Del 01-01-2019 al 31-12-2019 M\$	Del 01-01-2018 al 31-12-2018 M\$
Depreciación	<u>7.070</u>	<u>7.070</u>
Totales	<u>7.070</u>	<u>7.070</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 13 Ingresos ordinarios, costos de explotación y gastos de administración, continuación

(c) El detalle de los gastos de administración se indica en el siguiente cuadro:

	Del 01-01-2019 al 31-12-2019 M\$	Del 01-01-2018 al 31-12-2018 M\$
Honorarios de administración	<u>14.297</u>	<u>13.853</u>
Totales	<u>14.297</u>	<u>13.853</u>

NOTA 14 Directorio y personal clave de la gerencia

a) Remuneraciones del Directorio y administradores:

El Directorio no percibe remuneración por su gestión. La remuneración de los administradores es la siguiente:

	Del 01-01-2019 al 31-12-2019 M\$	Del 01-01-2018 al 31-12-2018 M\$
Honorarios por administración	<u>14.297</u>	<u>13.853</u>
Totales	<u>14.297</u>	<u>13.853</u>

b) Cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones con el personal clave

No existen saldos pendientes por cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones entre la Sociedad, sus Directores y Gerencia.

Nota 15 Contingencias y compromisos

La sociedad no posee contingencia ni compromisos.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 16 Arrendamientos

La Sociedad mantiene un contrato de arrendamiento operativo, de largo plazo con la Corporación Club Viña del Mar desde 1994. El plazo del contrato es de 50 años. Son de cargo del arrendatario el pago de las contribuciones de bienes raíces y la contratación de los seguros respectivos, y la mantención de la propiedad que sean necesarias.

El arriendo es por un monto fijo en pesos reajutable trimestralmente según la variación del índice de precios al consumidor.

El contrato no contempla cláusula de opción de compra, en consideración a que no existe la intención de la Sociedad de transferir la propiedad de los bienes arrendados.

El contrato incluye una cláusula de renovación al término de éste la cual se hará efectiva siempre que las partes lleguen a un acuerdo.

El resumen de los pagos de arrendamiento mínimos, no cancelables, a recibir hasta el final del contrato es el siguiente:

	M\$
Hasta 1 año	21.600
Más de 1 hasta 5 años	86.400
Más de 5 años	<u>432.000</u>
Total	<u>540.000</u>

El ingreso de Enero a Diciembre de 2019, por el arriendo recibido ascendió a M\$ 20.121 (M\$ 17.756 el período Enero a Diciembre 2018).

La depreciación de los bienes arrendados ascendió a M\$ 7.070 por el período de enero a Diciembre de 2019 (M\$ 7.070 por el período Enero a Diciembre 2018).

Nota 17 Medio Ambientes

Al 31 de Diciembre de 2019 no se han efectuado desembolsos por este concepto.

Nota 18 Seguros

La Corporación Club Viña del Mar en conformidad a contrato de arriendo, informó que con fecha 25 de Junio 2019, se han contratado seguros de Incendio y Terremoto con la Aseguradora HDI Seguros S.A., con vigencia hasta el 25 de Junio 2021, correspondiente a la propiedad de la Inmobiliaria.

Nota 19 Hechos relevantes

De acuerdo al artículo 18 de la Ley 18.046 y al artículo 24 de su reglamento, se procedió a citar a los herederos o legatarios de accionistas fallecidos que no hubieren registrado las acciones a nombre de ellos de acuerdo a las normas vigentes. Producto de esta situación con fecha 14 de agosto 2019, fueron rematadas en la Bolsa de Santiago a través de Banchile Corredores de Bolsa S.A. 29 acciones a un monto de \$100.000.- por acción, correspondiente a 26 accionistas, las que fueron adjudicadas por la Corporación Club Viña del Mar, aumentando su participación de 38,19% a un 41,51%.

El remanente de los valores no reclamados en un plazo de cinco años contados desde la fecha del remate, serán girados a nombre de la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile.

Nota 20 Hechos Posteriores

Entre el 31 de Diciembre de 2019 y la emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos significativos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar la adecuada presentación y/o la interpretación de los mismos.