

**INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS EN IFRS, AL 31.12.2015 Y 2014**

**INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

**CONTENIDO:**

- **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**
- **ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA.**
- **ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**
- **ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**
- **ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**
- **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Presidente y Accionistas de **INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.**

### **Informe sobre los Estados Financieros**

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de **INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de Diciembre de 2015 y 2014 y los correspondientes estados integral de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes 22 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 estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de auditoría generalmente aceptados 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 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 la 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 ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.** al 31 de Diciembre de 2015 y 2014 los resultados de sus operaciones y el flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

**SANTIAGO, 24 DE MARZO DE 2016**



**ALVARO LEIVA CORTES**  
C.C. 28628-6 LIC. 242054

**CHAU, TAPIA Y ORTEGA, CONTADORES  
PROFESIONALES AUDITORES LIMITADA**

**INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO**

<b>ESTADO DE SITUACION FINANCIERA</b>	<b>NOTA Nº</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	<b>5</b>	20.826	17.557
Otros Activos Financieros Corrientes		-	-
Otros Activos No Financieros Corrientes	<b>6</b>	3.750	8.121
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar Corrientes	<b>7</b>	9.559	9.376
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	<b>8</b>	3.777	0
Inventarios		-	-
Activos Biológicos Corrientes		-	-
Activos por Impuestos Corrientes		-	-
Total de Activos Corrientes distintos de los Activos o Grupos de Activos para su disposición clasificados como mantenidos la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		37.912	35.054
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios		-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los Propietarios		-	-
<b>ACTIVOS CORRIENTES TOTALES</b>		<b>37.912</b>	<b>35.054</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		-	-
Otros Activos Financieros no Corrientes		-	-
Otros Activos no Financieros no Corrientes		-	-
Derechos por Cobrar no Corrientes		-	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas No corriente	<b>8</b>	0	109
Inversiones contabilizadas utilizando el Método de la Participación		-	-
Activos Intangibles distintos de la plusvalía		-	-
Plusvalía		-	-
Propiedades, Planta y Equipo	<b>10</b>	217.808	217.808
Activos biológicos, no corrientes		-	-
Propiedades de Inversión	<b>10</b>	300.494	313.227
Activos de Impuestos Diferidos		-	-
<b>TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>518.302</b>	<b>531.144</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>M\$</b>	<b>556.214</b>	<b>566.198</b>

Las Notas adjuntas Nº1 a la Nº 22 forman parte integral de estos Estados Financieros

**INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO**

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	NOTA Nº	31.12.2015	31.12.2014
<b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Otros Pasivos Financieros Corrientes	11	15.930	13.491
Cuentas por Pagar comerciales y Otras cuentas por Pagar	12	10.505	9.044
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente		-	-
Otras Provisiones a corto plazo	13	6.832	11.755
Pasivos por Impuestos Corrientes		-	-
Provisiones Corrientes por beneficios a los empleados		-	-
Otros Pasivos no Financieros Corrientes	14	276	59
Total de Pasivos Corrientes distinto de los pasivos incluidos en grupos de Activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		33.543	34.349
Pasivos incluidos en grupos de Activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		-	-
<b>Pasivos Corrientes Totales</b>		<b>33.543</b>	<b>34.349</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros Pasivos Financieros no Corriente	11	203.071	210.439
Pasivos no Corrientes		-	-
Cuentas por Pagar e Entidades Relacionadas, no corriente		-	-
Otras Provisiones a Largo Plazo		-	-
Pasivo por Impuestos Diferidos		-	-
Provisiones no Corrientes por beneficios a los empleados		-	-
Otros Pasivos No Financieros no Corrientes		-	-
<b>Total de Pasivos no Corrientes</b>		<b>203.071</b>	<b>210.439</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>236.614</b>	<b>244.788</b>
		-	-
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Emitido	15	239.781	239.781
Ganancias (pérdidas) Acumuladas		(235.587)	(233.777)
Primas de Emisión		-	-
Acciones Propias en Cartera		-	-
Otras participaciones en Patrimonio		-	-
Otras Reservas		315.406	315.406
Patrimonio Atribuible a los propietarios de la controladora		319.600	321.410
Participaciones no controladoras		-	-
<b>Patrimonio Total</b>		<b>319.600</b>	<b>321.410</b>
		-	-
<b>TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS</b>	<b>M\$</b>	<b>556.214</b>	<b>566.198</b>

Las Notas adjuntas N°1 a la N° 22 forman parte integral de estos Estados Financieros

**INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

**Por los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2015 y 2014**

GANANCIA (PERDIDA)	NOTA Nº	ACUMULADO	
		01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE	
		2015 M\$	2014 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	16	94.979	93.547
Costo de ventas		(44.821)	(41.123)
<b>Ganancia bruta</b>		50.158	52.424
Gasto de administración		(29.782)	(28.290)
Otros gastos, por función		( 1.876)	(2.496)
Otras ganancias (pérdidas)		112	
Ingresos financieros			
Costos financieros		(18.387)	(11.235)
Diferencias de cambio		(9.158)	(6.531)
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable		-	-
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>		(8.933)	3.872
Gasto por impuestos a las ganancias		-	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		-	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>(8.933)</b>	<b>3.872</b>
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>		-	-
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(8.933)	3.872
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
<b>Ganancia (pérdida) M\$</b>		<b>(8.933)</b>	<b>3.872</b>
<b>Ganancias por acción</b>		-	-
<b>Ganancia por acción básica</b>		-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		-0,47	0,20
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
<b>Ganancia (pérdida) por acción básica</b>		<b>-0,47</b>	<b>0,20</b>

Las Notas adjuntas N°1 a la N° 22 forman parte integral de estos Estados Financieros

**INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

**POR LOS EJERCICIOS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

SVS Estado de Resultados Integral	ACUMULADO	
	01-01-2015 31.12.2015	01-01-2014 31.12.2014
<b>Estado del resultado integral</b>		
Ganancia (pérdida)	(8.933)	3.872
<b>Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos</b>		
<b>Diferencias de cambio por conversión</b>		
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	0	0
Ajustes de reclasificación en diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión	0	0
<b>Activos financieros disponibles para la venta</b>		
Ganancias (pérdidas) por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos	0	0
Ajustes de reclasificación, activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, activos financieros disponibles para la venta	0	0
<b>Coberturas del flujo de efectivo</b>		
Ganancias (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	0	0
Ajustes de reclasificación en coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	0	0
Ajustes por importes transferidos al importe inicial en libros de las partidas cubiertas	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, coberturas del flujo de efectivo	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos	0	0
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación	0	0
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	0	0
<b>Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral</b>		
Impuesto a las ganancias relacionado con diferencias de cambio de conversión de otro resultado integral	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con inversiones en instrumentos de patrimonio de otro resultado integral	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con activos financieros disponibles para la venta de otro resultado integral	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con cambios en el superávit de revaluación de otro resultado integral	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con planes de beneficios definidos de otro resultado integral	0	0

Ajustes de reclasificación en el impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral	0	0
Suma de impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral	0	0
Otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	(8.933)	3.872
<b>Resultado integral atribuible a</b>		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	0	0
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	0	0
Resultado integral total	(8.933)	3.872

**INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**POR LOS EJERCICIOS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

<b>Estado de flujos de efectivo</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	94.796	94.736
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	0	0
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	0	0
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	0	0
Otros cobros por actividades de operación	0	0
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(21.856)	(6.268)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	,0	0
Pagos a y por cuenta de los empleados	(13.323)	(12.909)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	0	0
Otros pagos por actividades de operación	(26.188)	(32.995)
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	33.429	42.564
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	0	0
Otros cobros por la venta de patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Préstamos a entidades relacionadas	(5.000)	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	-0	0
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0

Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros a entidades relacionadas	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(5.000)	0
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de Financiamiento.</b>		
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	0	27.731
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	0	0
Total importes procedentes de préstamos	0	0
Préstamos de entidades relacionadas	0	0
Pagos de préstamos	(13.717)	(41.886)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	(11.443)	(11.235)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(25.160)	(25.390)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	3.269	17.174
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>3.269</b>	<b>17.174</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo</b>	<b>17.557</b>	<b>383</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>20.826</b>	<b>17.557</b>

**INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

<b>2015</b>	<b>CAPITAL EMITIDO</b>	<b>RESERVAS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO POR CONVERSIÓN</b>	<b>OTRAS RESERVAS</b>	<b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS</b>	<b>PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA</b>	<b>PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS</b>	<b>PATRIMONIO TOTAL</b>
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2015	239.781	315.406	315.406	(233.777)	321.410	-	321.410
Ganancia (pérdida)	-	-	-	(8.933)	(8.933)	-	(8.933)
Saldo Inicial Reexpresado	239.781	315.406	315.406	(242.710)	312.477	-	312.477
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios				7.123	7.123	-	7.123
Saldo Final Período Actual 31/12/2015	239.781	315.406	315.406	(235.587)	319.600	-	319.600

<b>2014</b>	<b>CAPITAL EMITIDO</b>	<b>RESERVAS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO POR CONVERSIÓ</b>	<b>OTRAS RESERVAS</b>	<b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS</b>	<b>PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA</b>	<b>PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS</b>	<b>PATRIMONIO TOTAL</b>
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2014	239.781	315.406	315.406	(237.649)	317.538	-	317.538
Ganancia (pérdida)	-	-	-	3.872	3.872	-	3.872
Saldo Inicial Reexpresado	239.781	315.406	315.406	(233.777)	321.410	-	321.410
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL PERIODO ACTUAL 31/12/2014</b>	<b>239.781</b>	<b>315.406</b>	<b>315.406</b>	<b>(233.777)</b>	<b>321.410</b>	<b>-</b>	<b>321.410</b>

**INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.**

**INDICE DE LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

- NOTA Nº 1 Información sobre la Entidad**
- NOTA Nº 2 Principales políticas contables aplicadas**
- 2.1 Bases de presentación**
  - 2.2 Bases de preparación**
  - 2.3 Información financiera por segmentos operativos**
  - 2.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**
  - 2.5 Moneda funcional y de presentación**
  - 2.6 Propiedades, Planta y Equipo y Propiedades de Inversión.**
    - 2.6.1. Valorización y actualización**
    - 2.6.2. Método de depreciación**
    - 2.6.3. Presentación en los Estados Financieros**
  - 2.7 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**
  - 2.8 Bases de conversión**
  - 2.9 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos**
    - 2.9.1. Impuesto a la renta**
    - 2.9.2. Impuestos diferidos**
  - 2.10 Provisiones**
  - 2.11 Vacaciones del personal**
  - 2.12 Medio ambiente**

- NOTA N° 3 Gestión del Riesgo Financiero
- NOTA N° 4 Responsabilidad de la Información y Estimaciones y Criterios Contables
- NOTA N° 5 Efectivo y Efectivo Equivalente
- NOTA N° 6 Otros Activos No financieros Corrientes
- NOTA N° 7 Deudores comerciales y Otras cuentas por cobrar corrientes
- NOTA N° 8 Saldos y Transacciones entre partes relacionadas
- NOTA N° 9 Impuestos diferidos
- NOTA N° 10 Propiedades, Planta y Equipo y Propiedades de Inversión
- NOTA N° 11 Pasivos Financieros Corrientes y No Corrientes
- NOTA N° 12 Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar
- NOTA N° 13 Otras Provisiones a Corto Plazo
- NOTA N° 14 Otros Pasivos No Financieros Corrientes
- NOTA N° 15 Patrimonio
- NOTA N° 16 Ingresos Ordinarios
- NOTA N° 17 Instrumentos Financieros
- NOTA N° 18 Segmentos de Negocios

**NOTA Nº 19 Remuneraciones del directorio**

**NOTA Nº 20 Contingencias y Compromisos**

**NOTA Nº 21 Hechos Relevantes**

**NOTA Nº 22 Hechos Posteriores**

## **INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

#### **NOTA N°1 INFORMACION SOBRE LA ENTIDAD**

Inmobiliaria España de Valdivia S.A. es una Sociedad Anónima Abierta, inscrita en el Registro de Valores bajo el N° 266 y, por lo tanto, sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Esta institución en lo principal fue creada en 1968, para poner en marcha el Centro Español de Valdivia, que había desaparecido después del terremoto de 1960, esta Inmobiliaria adquirió el edificio de calle Camilo Henríquez, en la cual existió el Centro Español de Valdivia en el segundo piso hasta 1997, en la actualidad se encuentra una galería comercial en primer piso y el segundo y tercer piso se encuentra en arrendamiento.

En el año 1993 se adquirió un terreno ubicado en Toro Bayo, Valdivia, en el cual se ha materializado la construcción del Club de Campo Español, y que pasará a funcionar como el nuevo CENTRO ESPAÑOL DE VALDIVIA.

La última modificación de los estatutos se encuentra inscrito en el registro de comercio con el N° 1296 a fojas 99 N° 87 del 16 de Mayo de 1994.

La propiedad de Toro Bayo se encuentra inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, con el Repertorio N° 2300 a fojas 1055 bajo el N° 1582 del 18 de Agosto de 1993.

La propiedad de calle Camilo Henríquez N° 436, se encuentra inscrita a fojas 1053 bajo el N° 1473 del registro de propiedades del año 1968.

Desde que se construyeron los locales comerciales el año 1980, en el inmueble de la institución, ubicado en calle Camilo Henríquez N° 436, la única actividad comercial de esta institución ha sido el arrendamiento de estos locales comerciales y oficinas del segundo y tercer piso, lo que es manejado por una oficina independiente de Corredores de Propiedades y cuyos ingresos en la actualidad son en su totalidad para el servicio de la deuda hipotecaria con el Banco de Chile, que se contrajo para la adquisición del terreno de Toro Bayo, y para la implementación de éste, como Centro Español de Valdivia.

En los últimos años se han implementado mejoras sustanciales en la propiedad de Toro Bayo, siendo así como hoy se cuenta con una piscina, juegos infantiles, muelle, club house, una cancha de padle tenis y una

cancha de bowling, para el usufructo de los socios del Centro Español de Valdivia.

Inmobiliaria España de Valdivia S.A., es controlada por Centro Español de Valdivia, entidad sin fines de lucro, siendo ésta la controladora última de la Sociedad.

## **NOTAN° 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES APLICADAS**

### **2.1. Bases de presentación**

Los presentes estados financieros al 31 de Diciembre de 2015 ha sido formulados de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por Superintendencia de Valores y Seguros (“SVS”), las cuales se componen de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), más instrucciones específicas establecidas en el Oficio Circular N° 856 del 17 de Octubre de 2014 que instruye a las entidades fiscalizadas registrar en el ejercicio 2014 contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se hubieren producido como efecto directo de incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780 más las normas específicas dictadas por la SVS. Consecuentemente, de haberse generado impuestos diferidos, los estados financieros al 31 de Diciembre de 2015, no habrían sido preparados de acuerdo a las NIIF, como no los hay, están de acuerdo a NIIF.

Para todas las otras materias relacionadas con la presentación de sus estados financieros, la Sociedad utiliza las Normas Internaciones de Información Financiera emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”). Respecto a impuesto diferido, como se expresa en Nota N° 9, no hay diferencias temporales que los originen.

Los presentes estados financieros intermedios se presentan en miles de pesos chilenos por ser ésta la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

Los Estados de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2015 se presentan comparados con los correspondientes al 31 de Diciembre de 2014.

Los Estados de Resultados Integrales, muestran los movimientos de los años 2015 y 2014.

Los Estados de Flujos de Efectivo, reflejan los flujos de los períodos comprendidos entre el 01 de Enero y el 31 de Diciembre de los años 2015 y 2014.

Los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, incluyen la evolución patrimonial en los períodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de Diciembre de los años 2015 y 2014.

La preparación de los presentes estados financieros, conforme a las NIIF, exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. En nota sobre “responsabilidad de la información y estimaciones y criterios contables utilizados” se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las estimaciones son significativas para las cuentas intermedias reveladas.

A la fecha de los presentes estados financieros no se evidencian incertidumbres importantes sobre sucesos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Compañía siga funcionando normalmente como empresa en marcha, tal como lo requiere la aplicación de las NIIF.

## **2.2. Bases de preparación**

### **2.2.1. Aplicación**

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria España de Valdivia S.A. al 31 de Diciembre de 2015 han sido preparados de acuerdo a lo indicado en el párrafo 2.1.

### **2.2.2. Valoración**

Los presentes estados financieros se han preparado, en general, bajo el criterio del costo histórico. Con excepción de los Activos Corrientes que componen el Efectivo equivalente los cuales se encuentran valorizados a valor razonable.

### **2.2.3. Nuevos Pronunciamientos Contables**

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

<b>NORMAS, ENMIENDAS E INTERPRETACIONES</b>	<b>APLICACIÓN PARA:</b>
NIIF 9. Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 14. Diferimiento de Cuentas Regulatorias.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
NIIF 15. Ingresos procedentes de contratos con clientes.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017.
<b>Enmiendas a NIIF</b>	
Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas NIC 16 y NIC 38)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
Agricultura: Plantas productivas. (enmiendas a las NIC 16 y NIC 41).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
Método de la participación en los estados financieros separados (enmiendas a la NIC 27).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
Iniciativa de Revelación (enmienda a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
Entidades de Inversión: Aplicación de la excepción de consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
Mejoras Anuales ciclo 2012-2014 mejoras a cuatro NIIF.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.

### **2.3. Información financiera por segmentos operativos.**

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

### **2.4. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los estados financieros no existen estimaciones significativas realizadas por la Gerencia de la Sociedad.

## **2.5. Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). La moneda funcional de Inmobiliaria España de Valdivia S.A es el Peso Chileno.

## **2.6. Propiedades, Planta y Equipo y Propiedad de Inversión**

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

### **2.6.1. Valorización y actualización**

Los elementos del activo fijo incluidos en Propiedades, Planta y Equipos y Propiedades de Inversión, 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 y propiedades de inversión 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 Compañía 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.

### **2.6.2. Método de depreciación**

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

El siguiente cuadro muestra el rango de vidas útiles estimadas para cada clase relevante incluida en propiedades, planta y equipos depreciables:

CLASES DE ACTIVOS	VIDA UTILES (EN AÑOS)	
	DESDE	HASTA
Construcciones y obras de infraestructura	10	50
Otros Activos Fijos	3	7

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.

### **2.6.3. Presentación en los Estados Financieros**

Se hizo reclasificación de algunos bienes del activo fijo debido a que tienen un fin de rentabilidad por arriendo.

Se presentan en dos rubros:

- 1. Propiedades, Planta y Equipos:** corresponde a bienes para uso de Club de Campo Centro Español de Valdivia.
- 2. Propiedades de Inversión:** terreno y edificación que se emplea en el giro de la Compañía.

### **2.7. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

Bajo este rubro del estado de situación financiera se registra el saldo en cuenta corriente bancaria, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y no tienen riesgo de cambios de su valor.

### **2.8. Bases de conversión**

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

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Unidad de Fomento	25.629,09	24.627,10

## **2.9. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.**

### **2.9.1. Impuesto a la renta.**

El gasto por impuesto a la renta se calcula en función del resultado contable antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias derivadas de los ajustes para dar cumplimiento a las disposiciones tributarias vigentes.

### **2.9.2. Impuestos diferidos.**

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del 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 puede compensar las diferencias temporarias, o existan diferencias temporarias imponibles suficientes para absorberlos.

Al 31 de Diciembre de 2015, no hay diferencias temporales que hayan originado impuestos diferidos.

## **2.10. Provisiones.**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía 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.

## **2.11. Vacaciones del personal**

El costo anual de vacaciones del personal es reconocido como gasto en los estados financieros sobre base devengada y se exponen en el Estado de Situación Financiera bajo el rubro Provisiones Corrientes por Beneficios al Personal, cuando las hay.

## **2.12. Medio ambiente**

Los desembolsos relacionados con el medio ambiente, de producirse, son reconocidos en resultados en la medida que se incurren. Durante el período reportado no se ha incurrido en desembolsos en esta materia.

## **NOTA N° 3. GESTION DEL RIESGO FINANCIERO**

### **3.1. Tasa de interés**

La sociedad no enfrenta un riesgo significativo frente a las variaciones de la tasa de interés, debido a que sus principales deudas de corto plazo no están afectas a interés, y las que sí lo están, han sido pactadas en tasas fijas por todo el período del pago. Por lo mismo, no existe riesgo por descalce de tasas entre activos y pasivos.

### **3.2. Riesgo de créditos**

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

### **3.3. Riesgo de liquidez**

La Sociedad no se encuentra en riesgo de liquidez ya que los ingresos le permiten hacer frente a sus obligaciones financieras en los plazos comprometidos. Al respecto, de manera permanente se efectúan análisis de la situación financiera, del entorno económico y del mercado de la deuda, de manera que en caso de ser necesario, contratar nuevos créditos o reestructurar los existentes a plazos coherentes con la generación de flujos.

### **3.4. Riesgo de mercado**

La empresa no tiene exposición al riesgo de mercado.

### **3.5. Riesgo de los Activos**

Los activos fijos de edificación, infraestructura, instalación y equipamiento, más los riesgos de responsabilidad civil que ellos originan, se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante ello, cualquier daño en los activos puede causar

un efecto negativo en los negocios y resultados operacionales de INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.

**NOTA N° 4. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACION Y ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES**

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Compañía, que manifiesta 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 Compañía, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Las principales estimaciones se refieren básicamente a:

**Vidas útiles estimadas**

La valorización de las inversiones en propiedades, planta y equipos 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 N°5. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO**

A continuación se muestra el efectivo y equivalente al efectivo de la Compañía.

INSTITUCIÓN	BANCO	MONTO AL 31/12/2015 (M\$)	MONTO AL 31/12/2014 (M\$)
Cta. Cte.	Chile	20.826	17.557
<b>TOTAL</b>		<b>20.826</b>	<b>17.557</b>

**NOTA N°6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES**

Los saldos registrados corresponden a seguros vigentes contratados por la Sociedad, para la Sociedad, por la propiedad de Camilo Henríquez, y otros activos no financieros corrientes:

DETALLE	31/12/2015 (M\$)	31/12/2014 (M\$)
Seguros Vigentes	1.082	1.026
Otros activos	2.668	7.095
<b>TOTALES</b>	<b>3.750</b>	<b>8.121</b>

**NOTA N° 7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES**

Los saldos registrados corresponden a cuentas por cobrar por arriendos.

DETALLE	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Arriendos por Cobrar	9.559	9.376
<b>TOTALES</b>	<b>9.559</b>	<b>9.376</b>

**NOTA N° 8. SALDOS Y TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS.**

Las cuentas por cobrar y por pagar entre empresas relacionadas se muestra a continuación:

**8.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas**

Corresponde a valores por cobrar al Centro Español de Valdivia, entidad que posee el 49,64% de las acciones. Los saldos de las entidades relacionadas al cierre del ejercicio se presentan de la siguiente forma.

ENTIDAD	CORTO PLAZO		LARGO PLAZO	
	31/12/2015 (M\$)	31/12/2014 (M\$)	31/12/2015 (M\$)	31/12/2014 (M\$)
CENTRO ESPAÑOL DE VALDIVIA RUT. 70.413.800-8 Accionista	3.777	0	0	109
<b>TOTALES</b>	<b>3.777</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>109</b>

El Centro Español de Valdivia, es una entidad con domicilio en la ciudad de Valdivia, país Chile. El tipo de moneda en que se realizan las transacciones de dicho crédito es el peso chileno y no existe ningún tipo de garantía por los montos adeudados.

- 8.2. La Sociedad mantiene convenio de administración con la Empresa de Corretajes Izquierdo Propiedades Ltda., Rut.: 79.572.710-8, registrando un pago por concepto de comisiones según detalle.

DETALLE	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Administración Arriendos	7.780	6.290

**NOTA N° 9. IMPUESTOS DIFERIDOS**

- 9.1. A la fecha de los estados financieros no existen diferencias temporales por lo que no existe efecto por impuestos diferidos.
- 9.2. Como resultado de la revisión de las pérdidas tributarias acumuladas de la Sociedad, el Servicio de Impuestos Internos dispuso rechazar los montos registrados bajo ese ítem por lo que no hay diferencias temporales por pérdidas tributarias, no obstante el impuesto de primera categoría se encuentra absorbido por las contribuciones de bienes raíces, lo cual ha sido utilizado como crédito contra dicho impuesto.

**NOTA N° 10 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO Y PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

**10.1.** Los bienes del activo fijo se encuentran valorizados de acuerdo a lo descrito en la nota 2.6.1. y su detalle es el siguiente:

**Reconciliación de cambios en Propiedades, Plantas y Equipos, por clases**

DETALLE		CONSTRUCCIÓN EN CURSO	TERRENOS	EDIFICIOS, NETO	PLANTA Y EQUIPOS, NETO	MAYOR VALOR RETASACION TÉCNICA ACTIVO FIJO	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO	
Saldo Inicial 01/01/2014		-	217.808	791.291	38.788	440.148	1.488.035	
Cambios	Adiciones	-	-	-	-	-	-	
	Adquisiciones Mediante Combinaciones de Negocios	-	-	-	-	-	-	
	Transferencias a (desde) Activos No Corrientes y Grupos en Desapropiación Mantenidos para la Venta	-	-	-	-	-	-	
	Transferencias a (desde) Propiedades de Inversión	-	-	-	-	-	-	
	Desapropiaciones mediante Enajenación de Negocios	-	-	-	-	-	-	
	Retiros	-	-	-	-	-	-	
	Gasto por Depreciación	-	-	(529.935)	(36.719)	(390.346)	(957.000)	
	Incrementos (Decrementos) por Revaluación y por Pérdidas por Deterioro del Valor (Reversiones) Reconocido en el Patrimonio Neto	Incremento (Decremento) por Revaluación Reconocido en Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-
		Pérdida por Deterioro Reconocida en el Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-
		Reversiones de Deterioro de Valor Reconocidas en el Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-
	Incremento (Decremento) por Revaluación Reconocido en el Estado de Resultados	-	-	-	-	-	-	
	Pérdida por Deterioro Reconocida en el Estado de Resultados	-	-	-	-	-	-	
	Reversiones de Deterioro de Valor Reconocidas en el Estado de Resultados	-	-	-	-	-	-	
	Incremento (Decremento) en el Cambio de Moneda Extranjera	-	-	-	-	-	-	
	Otros Incrementos (Decrementos)	-	-	-	-	-	-	
Cambios, Total	-	-	-	-	-	-		
<b>SALDO FINAL 31.12.2014</b>		-	<b>217.808</b>	<b>261.356</b>	<b>2.069</b>	<b>49.802</b>	<b>531.035</b>	

DETALLE		CONSTRUCCIÓN EN CURSO	TERRENOS	EDIFICIOS, NETO	PLANTA Y EQUIPOS, NETO	MAYOR VALOR RETASACION TÉCNICA ACTIVO FIJO	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO	
Saldo Inicial 01/01/2015		-	217.808	791.291	38.788	440.148	1.488.035	
Cambios	Adiciones	-	-	-	3.656	-	3.656	
	Adquisiciones Mediante Combinaciones de Negocios	-	-	-	-	-	-	
	Transferencias a (desde) Activos No Corrientes y Grupos en Desapropiación Mantenidos para la Venta	-	-	-	-	-	-	
	Transferencias a (desde) Propiedades de Inversión	-	-	-	-	-	-	
	Desapropiaciones mediante Enajenación de Negocios	-	-	-	-	-	-	
	Retiros	-	-	-	-	-	-	
	Gasto por Depreciación	-	-	(545.741)	(37.302)	(390.346)	(973.389)	
	Incrementos (Decrementos) por Revaluación y por Pérdidas por Deterioro del Valor (Reversiones) Reconocido en el Patrimonio Neto	Incremento (Decremento) por Revaluación Reconocido en Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-
		Pérdida por Deterioro Reconocida en el Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-
		Reversiones de Deterioro de Valor Reconocidas en el Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-
	Incremento (Decremento) por Revaluación Reconocido en el Estado de Resultados	-	-	-	-	-	-	
	Pérdida por Deterioro Reconocida en el Estado de Resultados	-	-	-	-	-	-	
	Reversiones de Deterioro de Valor Reconocidas en el Estado de Resultados	-	-	-	-	-	-	
	Incremento (Decremento) en el Cambio de Moneda Extranjera	-	-	-	-	-	-	
Otros Incrementos (Decrementos)	-	-	-	-	-	-		
Cambios, Total	-	-	-	-	-	-		
<b>SALDO FINAL 31.12.2015</b>		-	<b>217.808</b>	<b>245.550</b>	<b>5.142</b>	<b>49.802</b>	<b>518.302</b>	

#### **NOTA N° 11. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES**

El saldo del pasivo financiero corriente registra la porción de la deuda de corto plazo, correspondiente al Crédito Hipotecario que mantiene la sociedad con Banco Chile. Dentro del rubro no corriente se registra el saldo del largo plazo del mismo crédito. Los saldos al cierre del ejercicio son los siguientes:

<b>DETALLE</b>	<b>31/12/2015 M\$</b>	<b>31/12/2014 M\$</b>
Pasivo financiero corriente	15.930	13.491
Pasivo financiero no corriente	203.071	210.439
<b>TOTALES</b>	<b>219.001</b>	<b>223.930</b>

En el ejercicio 2014, se concluyó el pago de un crédito de consumo con el Banco Chile. Adicionalmente, al término del ejercicio 2014, se reestructuró deuda hipotecaria con el Banco Chile optando a un mayor plazo de pago, con la concerniente baja en el flujo del monto del pago mensual del crédito citado.

#### **NOTA N° 12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Los saldos registrados corresponden a cuentas por pagar, según el siguiente detalle:

<b>DETALLE</b>	<b>31.12.2015 M\$</b>	<b>31.12.2014 M\$</b>
Garantía Arriendos	9.840	8.647
Facturas por Pagar	0	178
Honorarios por Pagar	0	310
Sueldos por pagar	0	17
Cta. Cte. RyM Izquierdo	665	(108)
<b>TOTALES</b>	<b>10.505</b>	<b>9.044</b>

#### **NOTA N°13. OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO**

Los saldos registrados corresponden a provisión de honorarios y otras provisiones, según el siguiente detalle:

<b>DETALLE</b>	<b>31.12.2015 M\$</b>	<b>31.12.2014 M\$</b>
Provisión Honorarios	2.832	2.267
Provisiones Varias	4.000	9.488
<b>TOTALES</b>	<b>6.832</b>	<b>11.755</b>

**NOTA N° 14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES**

Los saldos registrados corresponden a cotizaciones previsionales y retenciones por pagar, según el siguiente detalle:

DETALLE	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Cotizaciones Previsionales	44	44
Retenciones	232	15
<b>TOTALES</b>	<b>276</b>	<b>59</b>

**NOTA N° 15. PATRIMONIO**

El movimiento de Patrimonio se ha indicado en el Estado de Cambios del Patrimonio

**(a) Capital suscrito y pagado**

Al 31 de Diciembre de 2015, el capital pagado asciende a M\$ 239.781 y se encuentra dividido en 19.024.914 acciones serie única sin valor nominal.

**(b) Dividendos****Dividendos distribuidos**

El directorio de la sociedad ha acordado que por, existir pérdidas acumuladas, no tributarias, no habrá reparto de dividendos.

**NOTA N°16. INGRESOS ORDINARIOS**

16.1. Los ingresos ordinarios corresponden a los derivados de contrato por concepto de arriendo de la propiedad, el cual se refleja directamente en resultado. El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios:

DETALLE	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Ingresos por Arriendos	94.979	93.547
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>94.979</b>	<b>93.547</b>

Los ingresos por arriendos operativos se reconocen en forma lineal a través de un canon mensual de arriendo, en base a los plazos definidos en los respectivos contratos.

Los gastos asociados a la mantención y/o modificación de los locales así como las mejoras que puedan efectuarse en las instalaciones arrendadas, son de cargo de los respectivos arrendatarios.

Las instalaciones realizadas como consecuencia del desarrollo de las actividades propias del giro de los arrendatarios, serán de propiedad de éstos, pudiendo retirarlos al momento de terminar el contrato siempre que esto no implique deterioro alguno para los inmuebles.

En caso de término del contrato, los arrendatarios deberán restituir los respectivos inmuebles en perfectas condiciones de conservación y uso, habida consideración del uso y goce legítimo que les hayan correspondido en el ejercicio de los contratos

#### **16.2. Políticas de reconocimiento**

El importe de los ingresos ordinarios se valorizan por el valor razonable del monto recibido o por recibir, teniendo en consideración cualquier descuento o rebaja comercial que la entidad otorgue.

En la mayoría de los casos la contrapartida constituye un aumento del efectivo, por lo tanto el ingreso ordinario se mide por la cantidad de efectivo recibido. Cuando la entrada de dinero se difiere en el tiempo, otorgando un crédito sin interés, la contrapartida se registrará en el rubro deudores comerciales.

### **NOTA N°17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Los instrumentos financieros de la sociedad están compuestos por:

#### **17.1. Activos financieros valorizados a valor histórico: seguros vigentes, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.**

a) Los saldos registrados corresponden a los seguros vigentes contratados por la Sociedad, para la propiedad de Camilo Henríquez, los saldos son los siguientes:

DETALLE	31.12.2015 (M\$)	31.12.2014 (M\$)
Seguros Vigentes	1.082	1.026
Otros activos	2.668	7.095
<b>TOTALES</b>	<b>3.750</b>	<b>8.121</b>

**b) Préstamos y cuentas por cobrar**

Los saldos registrados corresponden a cuentas por cobrar por arriendos:

DETALLE	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Arriendos por Cobrar	9.559	9.376
<b>TOTALES</b>	<b>9.559</b>	<b>9.376</b>

**17.2.** Pasivos financieros valorizados al valor histórico: deuda bancos, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

**17.2.1. Deudas con bancos**

DETALLE	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
<b>Pasivo financiero corriente</b>	15.930	13.491

**17.2.2.** Los saldos registrados que corresponden a cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son los siguientes:

DETALLE	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Garantía Arriendos	9.840	8.647
Facturas por Pagar	0	178
Honorarios por Pagar	0	310
Sueldos por pagar	0	17
Otras Cuentas por Pagar	665	( 108)
<b>TOTALES</b>	<b>10.505</b>	<b>9.044</b>

**NOTA N°18. SEGMENTOS DE NEGOCIOS**

La Compañía 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. Se detallan a continuación los ingresos de los períodos 2015 y 2014 respectivamente.

DETALLE	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Ingreso por Arriendos	94.979	93.547

La sociedad posee información clara y detallada de la información asociada a dicho segmento de negocios, y es evaluada periódicamente por la administración, en cuanto a la asignación de los recursos disponibles y la evaluación del desempeño.

**NOTA N° 19. REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO**

En los períodos finalizados al 31 de Diciembre de 2015 y 31 de Diciembre de 2014, la Compañía no ha cancelado remuneraciones al Directorio.

**NOTA N° 20. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

La Administración manifiesta que la Sociedad no se encuentra expuesta a contingencias y no tiene restricciones que informar.

**NOTA N° 21. HECHOS RELEVANTES**

En reunión de Directorio celebrada con fecha 03 de Diciembre de 2015, se acordó contratar asesoría legal para analizar la factibilidad de solicitar la cancelación voluntaria de la inscripción de la sociedad y sus acciones, en el Registro de Valores llevado por la Superintendencia de Valores y Seguros (S.V.S.).

Esta materia por ser de alta importancia se sometería a aprobación en próxima reunión de Directorio, luego de lo cual, de ser aprobada, se presentaría para la aprobación de los accionistas de la Sociedad reunidos en junta extraordinaria.

Estimamos que las gestiones relacionadas con la referida cancelación de la inscripción de la Sociedad y sus acciones en la S.V.S., de ser aprobada por el próximo Directorio y los accionistas en la Junta Extraordinaria de Accionistas que se cite para estos efectos, se llevarán a cabo durante el 1er. Semestre del año 2016.

**NOTA N°22. HECHOS POSTERIORES**

Entre la fecha de cierre y la fecha de preparación de los presentes estados financieros, la administración manifiesta que no han ocurrido hechos posteriores de importancia que pudieran afectar la interpretación de los mismos.

Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2015, han sido aprobados por el directorio en junta realizada con fecha 24 de Marzo de 2016.