

**INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A.  
Y FILIAL  
INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
CONSOLIDADOS**

***al 31 de diciembre de 2018 y 2017***

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

### ÍNDICE

	<u>Páginas</u>
Informe de los auditores independientes	1
<b><u>Estados Financieros</u></b>	
Estados de situación financiera consolidados	3
Estados de resultados integrales consolidados por naturaleza	5
Estados de flujos de efectivo consolidados	6
Estados de cambios en el patrimonio neto	8
Notas a los estados financieros consolidados	9

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Señor  
Presidente, Directores y Accionistas  
Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial**

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial**, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados consolidados 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 consolidados.

### ***Responsabilidad de la Administración***

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

### ***Responsabilidad del auditor***

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados 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 consolidados 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 consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados 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 consolidados 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 consolidados.

## **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@hbl-chile.cl](mailto:contactos@hbl-chile.cl) Web: [www.hbl-chile.cl](http://www.hbl-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 consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial** al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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

Valparaíso, 15 de marzo de 2019

**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](mailto:contactos@hlb-chile.cl) Web: [www.hlb-chile.cl](http://www.hlb-chile.cl)

HLB CHILE is a member of  International. A world-wide network of independent accounting firms and business advisers

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 En miles de pesos (M\$)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	23.903	40.636
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	57.438	58.909
Inventarios	8	26.547	21.802
Activos por impuestos, corrientes	9.a	174	410
<b>Total activos corrientes</b>		<b>108.062</b>	<b>121.757</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Cuentas por cobrar entidades relacionadas, no corrientes	10	56.697	57.283
Propiedades, planta y equipo	11	1.189.697	1.142.987
Activos por impuestos diferidos	9.b	124.330	94.259
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>1.370.724</b>	<b>1.294.529</b>
<b>Total Activos</b>		<b>1.478.786</b>	<b>1.416.286</b>

**INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	12	-	4.799
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	13	123.285	136.135
Provisión por beneficios al personal	14	15.859	11.210
Otros pasivos no financieros, corrientes	15	14.434	35.018
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>153.578</b>	<b>187.162</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	16	2.532.749	2.366.748
Pasivos por impuestos diferidos	9.b	9.798	15.777
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>2.542.547</b>	<b>2.382.525</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido		14.994	14.994
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(1.021.707)	(967.426)
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<b>(1.006.713)</b>	<b>(952.432)</b>
Participaciones no controladoras		(210.626)	(200.969)
<b>Total patrimonio</b>		<b>(1.217.339)</b>	<b>(1.153.401)</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>1.478.786</b>	<b>1.416.286</b>

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

<b>ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2018 M\$</b>	<b>31.12.2017 M\$</b>
Ingresos de actividades ordinarias	17	889.779	963.155
Gasto por Beneficios a los empleados	18	(385.818)	(382.849)
Gasto por Depreciación y Amortización	11	(69.855)	(63.745)
Otros gastos, por naturaleza	19	(484.787)	(560.770)
Otras ganancias (pérdidas)	20	(911)	(6.893)
Ingresos financieros	21	13	22
Costos financieros	21	(16.595)	(36.343)
Diferencias de cambio	22	(31.488)	(16.722)
Resultado por unidades de reajuste		(326)	(9)
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>		<b>(99.988)</b>	<b>(104.154)</b>
Gasto por impuesto a las ganancias		36.050	28.078
Participaciones minoritarias		9.657	10.432
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>(54.281)</b>	<b>(65.644)</b>
<b>ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES</b>		<b>31.12.2018 M\$</b>	<b>31.12.2017 M\$</b>
Pérdida atribuible a los propietarios de la controladora		(63.938)	(76.076)
Resultado atribuible a participaciones no controladoras		9.657	10.432
		<b>(54.281)</b>	<b>(65.644)</b>
<b>Resultado integral total</b>		<b>(54.281)</b>	<b>(65.644)</b>

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
En miles de pesos (M\$)

<b>FLUJO ORIGINADO POR ACT. DE OPERACIÓN</b>	<b>31.12.2018 M\$</b>	<b>31.12.2017 M\$</b>
Ganancia (Pérdida)	(54.281)	(65.644)
<b>CARGOS (ABONOS) A RESULTADOS QUE NO REPRESENTAN FLUJO DE EFECTIVO</b>		
Depreciación del ejercicio	69.855	63.745
Diferencia de cambio neta	31.489	16.722
Impuesto renta	(36.050)	(28.078)
Interés minoritario	(9.657)	(10.432)
<b>(AUMENTO) DISMINUCIÓN DE ACTIVOS, QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.471	26.936
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	586	1.181
Inventarios	(4.745)	6.061
Activos por impuestos	236	32
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE PASIVOS, QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO</b>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(12.851)	156.411
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	134.513	(105.758)
Provisiones corrientes por beneficios empleados	4.649	862
Ingresos percibidos por adelantados	(20.584)	11.778
<b>FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>104.631</b>	<b>73.816</b>

## INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
En miles de pesos (M\$)

<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>31.12.2018 M\$</b>	<b>31.12.2017 M\$</b>
Pago de préstamos (menos)	<u>(4.799)</u>	<u>(19.268)</u>
<b>FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b><u>(4.799)</u></b>	<b><u>(19.268)</u></b>
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Compras de activo fijo	<u>(116.565)</u>	<u>(19.786)</u>
<b>FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b><u>(116.565)</u></b>	<b><u>(19.786)</u></b>
<b>FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO ) DEL EJERCICIO</b>	<u>(16.733)</u>	<u>34.762</u>
<b>VARIACIÓN NETA DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE</b>	<b>(16.733)</b>	<b>34.762</b>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	<u>40.636</u>	<u>5.874</u>
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE</b>	<b><u>23.903</u></b>	<b><u>40.636</u></b>

## INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

Estado de cambios en el patrimonio	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias acumulados	Resultado de ejercicio	Patrimonio atrib. a los propietarios de la controladora	Particip. no controladora	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Saldo inicial periodo actual 1 de enero 2018</b>	<b>14.994</b>	<b>125.825</b>	<b>(1.027.607)</b>	<b>(65.644)</b>	<b>(952.432)</b>	<b>(200.969)</b>	<b>(1.153.401)</b>
<b>Cambios en el patrimonio</b>							
Transferencia de resultado anterior	-	-	(65.644)	65.644	-	-	-
Ganancia	-	-	-	(54.281)	(54.281)	(9.657)	(63.938)
<b>Total cambios en el patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(65.644)</b>	<b>11.363</b>	<b>(54.281)</b>	<b>(9.657)</b>	<b>(63.938)</b>
<b>Saldo final periodo actual 31 de diciembre 2018</b>	<b>14.994</b>	<b>125.825</b>	<b>(1.093.251)</b>	<b>(54.281)</b>	<b>(1.006.713)</b>	<b>(210.626)</b>	<b>(1.217.339)</b>

Estado de cambios en el patrimonio	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias acumulados	Resultado de ejercicio	Patrimonio atrib. a los propietarios de la controladora	Particip. no controladora	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M4	M\$
<b>Saldo inicial periodo anterior 1 de enero 2017</b>	<b>14.994</b>	<b>125.825</b>	<b>(687.042)</b>	<b>(340.565)</b>	<b>(886.788)</b>	<b>(190.537)</b>	<b>(1.077.325)</b>
<b>Cambios en el patrimonio</b>							
Transferencia de resultado anterior	-	-	(340.565)	340.565	-	-	-
Ganancia	-	-	-	(65.644)	(65.644)	(10.432)	(76.076)
<b>Total cambios en el patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(340.565)</b>	<b>274.921</b>	<b>(65.644)</b>	<b>(10.432)</b>	<b>(76.076)</b>
<b>Saldo final periodo anterior 31 de diciembre 2017</b>	<b>14.994</b>	<b>125.825</b>	<b>(1.027.607)</b>	<b>(65.644)</b>	<b>(952.432)</b>	<b>(200.969)</b>	<b>(1.153.401)</b>

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

---

### NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

Con fecha 31 de Julio de 1969 ante notario Don Atilio Ramírez Alvarado, se constituye una sociedad anónima bajo el nombre de Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A.

Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. es una Sociedad Anónima Abierta y, por tanto, está sujeta a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero (Ex Superintendencia de Valores y Seguros), según inscripción número 255 de fecha 09 de agosto de 1984.

El objeto de la Sociedad es la adquisición, arrendamiento y administración de bienes raíces para destinarlos única y exclusivamente al desarrollo de toda clase de actividades deportivas, sea directamente o por concesiones, arrendamiento, comodato o cualquier otra clase de Contrato.

La Sociedad Matriz tiene su dirección comercial en Alonso de Ercilla 795, Recreo Viña del Mar.

El Directorio de la Sociedad Matriz está integrado por siete miembros que son elegidos en forma bianual por la Junta Ordinaria de Accionistas. El Directorio a diciembre 2018 está conformado por:

Claudio Gorichon Bengoechea	Presidente
José Palacios Drouillas	Vice-Presidente
José Luis Palacios Ibaseta	Secretario
Luis Antonio Zapico	Director
José Miguel Troncoso Zapico	Director
Pedro Sainz García	Director
José Llamazales Rodríguez	Director

Sociedad Comercial Estadio Español Ltda., la Filial, fue constituida el 07 de enero de 1999, inscrita en fojas dieciséis vuelta número veintitrés del Registro de Comercio de 1999, del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

El objeto principal de la Sociedad (Filial) es la administración de bienes muebles e inmuebles y recursos humanos destinados a la explotación en todas sus áreas de restaurantes, casinos, servicios de hotelería, banquetes manifestaciones y servicios de bares.

Las políticas contables aplicadas en la elaboración de los estados financieros de la Sociedad, se detallan en la Nota 3.

Los estados de situación financiera se presentan en miles de pesos chilenos (salvo mención expresa) por ser ésta la moneda funcional del entorno económico principal en el que opera la Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial.

## **INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

---

### **NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera N°1: Primera Adopción de las NIIF, estas políticas han sido aplicadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos cubiertos en estos estados financieros.

#### **a) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, IFRS por su sigla en inglés) y sus interpretaciones emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB), e instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero (Ex Superintendencia de Valores y Seguros) y serán aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 23 de marzo de 2019.

Estos estados financieros consolidados reflejan la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y 31 diciembre de 2017, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los períodos terminados entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2018.

## **INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
En miles de pesos (M\$)

---

### **NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES, continuación**

#### **a) Bases de preparación, continuación**

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

#### **b) Períodos cubiertos**

Los presentes estados financieros consolidados cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estados de resultados integrales consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estados de flujos de efectivos indirectos consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

#### **c) Bases de presentación**

Los estados financieros consolidados, 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 estas últimas sobre las primeras.

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por Inmobiliaria Unión Española S.A. y Filial, las que preparan sus estados financieros consolidados 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. Inmobiliaria Unión Española S.A. y Filial operan en Chile.

## **INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

---

### **NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES, continuación**

#### **d) Bases de consolidación**

Los estados financieros consolidados adjuntos comprenden los estados financieros de Inmobiliaria Unión Española S.A. (Matriz) y su Filial, Sociedad Comercial Estadio Español Limitada, entidad sobre la cual la Sociedad Matriz, tiene el poder de regir las políticas operativas y financieras para obtener beneficios a partir de sus actividades, por cuanto Inmobiliaria Unión Española S.A. tiene el 84,62% de propiedad del patrimonio de Sociedad Comercial Estadio Español Limitada.

Los estados financieros consolidados incluyen todos los activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de caja de la Sociedad y su Filial después de eliminar los saldos y transacciones intercompañías.

Los saldos y transacciones intercompañía y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones efectuadas entre éstas, son eliminados durante la preparación de los estados financieros consolidados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con sociedades cuya inversión es reconocida según el método de participación son eliminadas de la inversión en proporción de la participación de la Entidad en la inversión. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero sólo en la medida que no haya evidencia de deterioro.

#### **Participaciones no controladoras**

Como parte del proceso de consolidación se eliminan los resultados no realizados por operaciones comerciales realizadas entre entidades relacionadas pertenecientes al mismo Grupo.

El interés no controlante o minoritario se presenta en el rubro Patrimonio del Estado de Situación Financiera, y se desglosa en el Estado de Cambio del Patrimonio Neto. El resultado atribuible al interés no controlante o minoritario se presenta desglosado con la parte del controlador, en el Estado de Resultados Integrales después de la utilidad del ejercicio señalada como Ganancia (Pérdida).

## **INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

---

### **NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES, continuación**

#### **e) Moneda**

##### **e.1) Moneda funcional y de presentación**

De acuerdo a lo indicado en la NIC 21, la moneda funcional es la moneda utilizada en el entorno económico principal en que opera la entidad. La NIC 21 también establece como se deben medir y presentar tanto las transacciones en moneda extranjera como operaciones realizadas en el extranjero.

Tanto la Matriz como en la Filial solo tienen transacciones en pesos chilenos. En ninguno de los casos se realizan operaciones en el extranjero.

El análisis realizado por la Administración respecto de la moneda funcional consideró como base la información respecto a la estructura de fijación de precios de ventas a clientes, concluyendo que la moneda funcional aplicable para la Matriz y su Filial, es el peso chileno.

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
En miles de pesos (M\$)

---

## NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES, continuación

### e.2) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se registra como diferencia de cambio en el estado de resultados.

Asimismo, al cierre del ejercicio, la conversión de los saldos a cobrar o a pagar en una moneda distinta a la funcional, se realiza al tipo de cambio de cierre. Las diferencias de variaciones producidas se registran como diferencia de cambio en el estado de resultados.

### e.3) Tipos de cambio

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactados en unidades de fomento, se presentan a los siguientes tipos de cambios y valores de cierre, respectivamente.

		31/12/2018	31/12/2017
		(Cifras expresadas en pesos chilenos - \$)	
Dólar Estadounidense	<b>US\$</b>	694,77	614,75
Unidad de Fomento	<b>UF</b>	27.565,79	26.798,14

### f) Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros el IASB ha emitido los siguientes pronunciamientos contables, aplicables obligatoriamente a partir de las fechas que se indican.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, Arrendamientos	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
NIIF 17, Contratos de Seguros	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021

## INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
En miles de pesos (M\$)

### NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES, continuación

#### f) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

Asimismo, a la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Sociedad no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Características de prepago con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9)	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2019
Intereses a largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2019
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIFF3, NIIF 11, NIC 12 Y 23)	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2019
Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19)	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2019
Definición de un negocio (Modificaciones a la NIIF 3)	Combinaciones de negocios para las cuales la fecha de adquisición es en o después del comienzo del primer periodo de informe anual que comienza en o después del 1 de enero de 2020
Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8)	Periodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2020

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23, Incertidumbre sobre el Tratamiento de Impuestos a la Renta	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019

La Administración de la Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y su Filial estima que la adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros al momento de su aplicación.

**NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES, continuación**

**Nuevas Normas y sus impactos en los presentes Estados Financieros**

**i) Impacto de la aplicación de NIIF 9 Instrumentos Financieros**

La NIIF 9 introduce nuevos requerimientos para (1) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, (2) deterioro de activos financieros, y (3) contabilidad de cobertura general.

La Sociedad ha aplicado NIIF 9 a contar del 1 de enero de 2018 (fecha de aplicación inicial) y ha optado por no re-exresar información comparativa de períodos anteriores con respecto a los requerimientos de clasificación y medición (incluyendo deterioro). Por consiguiente, la información presentada para el año 2017 no refleja los requerimientos de NIIF 9, sino que aquellos establecidos en NIC 39.

**Clasificación y medición de activos financieros**

La fecha de aplicación inicial en la cual la Sociedad ha evaluado sus actuales activos financieros y pasivos financieros en términos de los requerimientos de NIIF 9 es el 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la Sociedad ha aplicado los requerimientos de NIIF 9 a instrumentos que no han sido dados de baja al 1 de enero de 2018 y no ha aplicado los requerimientos a instrumentos que ya fueron dados de baja al 1 de enero de 2018. Los importes comparativos en relación con instrumentos que no han sido dados de baja al 1 de enero de 2018, no han sido re-expresados.

Todos los activos financieros que están dentro del alcance de NIIF 9 son requeridos a ser posteriormente medidos a costo amortizado o valor razonable basado en el modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros.

## **INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

---

### **NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES, continuación**

Específicamente:

- Los activos financieros que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente son posteriormente medidos a costo amortizado;
- Los activos financieros que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo son logrados mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales y la venta de esos activos financieros, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente, son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCCORI);
- Todos los otros activos financieros (instrumentos de deuda e instrumentos de patrimonio) son medidos a su valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante, lo anterior, la Sociedad puede hacer la siguiente elección/designación irrevocable al momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Sociedad podría elegir irrevocablemente presentar en otro resultado integral los cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio, que no es mantenido para negociación ni es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3; y
- La Sociedad podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o VRCCORI para medirlo a VRCCR si haciéndolo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

En el período actual, la Sociedad no ha designado ningún activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o VRCCORI para medirlo a VRCCR.

**NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES, continuación**

Cuando un activo financiero medido a VRCCORI es dado de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas de patrimonio a resultados como un ajuste de reclasificación. En contraste, para un instrumento de patrimonio designado para ser medido a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado integral no es posteriormente reclasificada a resultados, en su lugar, serán transferidas a resultados retenidos.

Los activos financieros que son posteriormente medidos a costo amortizado o a VRCCORI están sujetos a deterioro.

La administración de la Sociedad revisó y evaluó los activos financieros de la Sociedad existentes al 1 de enero de 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían a esa fecha y concluyeron que la aplicación de NIIF 9 había tenido el siguiente impacto en los activos financieros de la Sociedad con respecto a su clasificación y medición:

- Los activos financieros clasificados como 'mantenidos al vencimiento' y 'préstamos y cuentas por cobrar' bajo NIC 39 que eran medidos a costo amortizado, continúan siendo medidos a costo amortizado bajo NIIF 9 dado que ellos son mantenidos dentro de un modelo de negocio para cobrar los flujos de efectivo contractuales, y estos flujos de efectivo contractuales consisten solamente de pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente;
- Los activos financieros que eran medidos a VRCCR bajo NIC 39 continúan siendo medidos como tal bajo NIIF 9.

Ninguno de los cambios en clasificación de los activos financieros ha tenido un impacto en la posición financiera, resultados, otros resultados integrales o en resultados integrales de la Sociedad.

**NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES, continuación**

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

Al 01 de enero de 2018 la Sociedad, 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.

Esto significa que no se necesita considerar contratos que han sido finalizados antes de la fecha de aplicación inicial.

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”.

A parte de proporcionar revelaciones más extensas sobre las transacciones de ingresos de la Sociedad, la aplicación de NIIF 15 no ha tenido un impacto en la situación financiera o en el desempeño financiero de la Sociedad.

## **INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL**

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

En miles de pesos (M\$)

---

#### **NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS**

##### **a) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el estado de situación financiera consolidado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros consolidados y como no corrientes, los mayores a ese período.

##### **b) 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 y bajo riesgo con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. En el estado de situación financiera consolidado, los sobregiros de existir se clasificarían como préstamos en el Pasivo Corriente.

##### **c) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Los montos por cuentas por cobrar son activos financieros, que se registran como activos corrientes, excepto, para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, las que se presentarán deducidas de cualquier provisión por deterioro del valor de las mismas.

Las cuentas por cobrar a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente a su valor razonable, es decir a su valor nominal, que no incluye interés implícito dado los cortos plazos de crédito otorgado a los clientes, y posteriormente son registradas por su valor nominal menos la estimación por pérdidas por deterioro del valor. Los saldos incluidos en este rubro, en general, no devengan intereses.

## **INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL**

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

---

#### **NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación**

##### **d) Propiedades, plantas y equipos**

Las Propiedades, Planta y Equipo, son utilizados para la operación de la Inmobiliaria Unión Española Valparaíso y Filial, los cuales se valoran al costo de adquisición, neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

La Depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una propiedad, planta y equipo.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta si es necesario en cada cierre de ejercicio, de tal forma de mantener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

Las pérdidas y ganancias que surjan en ventas o retiros de bienes de propiedades, plantas y equipos se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

##### **e) Pérdidas por deterioro del valor de los activos corrientes y no corrientes**

###### **e.1) Activos corrientes**

El deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (provisión de incobrables) se revisa de manera constante por la administración. En estos casos se analiza uno a uno la situación de los deudores vigentes con deuda, de tal forma que, si fuera necesario tomar la decisión de realizar provisiones por este concepto, estas se efectúan. Por lo tanto, no se realiza únicamente la provisión por antigüedad de partidas, sino que con la evaluación individual de los clientes.

## **INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

---

### **NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación**

#### **e) Pérdidas por deterioro del valor de los activos corrientes y no corrientes, continuación**

##### **e.2) Activos no corrientes**

Los activos amortizables 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. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

#### **f) Inventario**

Son reconocidos como inventario todos aquellos activos:

- I. Mantenidos para la venta dentro del curso normal de los negocios de la empresa.
- II. Se encuentran en proceso de producción, para ser vendidos posteriormente.
- III. En la forma de materiales a ser consumidos en un proceso de producción.

Los costos de los inventarios adquiridos incluirán todos aquellos costos que sean necesarios para dar a los inventarios su condición; precio de compra, derechos de internación, transporte, almacenamiento, y todos los costos atribuibles a la adquisición.

Los inventarios se valorizarán al costo sobre la base del método del costo medio ponderado o el valor neto de realización, el menor. El valor neto de realización es el valor de venta estimado durante el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y los gastos de ventas estimados.

## **INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

---

### **NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación**

#### **g) Activos financieros**

Inmobiliaria Unión Española Valparaíso y Filial, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

##### **g.1) Préstamos y cuentas por cobrar**

Los deudores comerciales, préstamos y otras cuentas por cobrar, los cuales tienen pagos fijos o determinables y no se cotizan en un mercado activo, se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Los préstamos y cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar de corto plazo donde el reconocimiento de intereses sería inmaterial.

##### **g.2) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados**

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo.

#### **h) Préstamos y otros pasivos financieros**

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva. El método de interés efectivo consistente en aplicar la tasa de mercado de referencia para deudas de similares características a la fecha de inicio de la operación al importe de la deuda (neto de los costos necesarios para su obtención).

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

## **INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

---

### **NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación**

#### **i) Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación**

Las inversiones en asociadas se registran de acuerdo con las normas de la NIC 28, aplicando el método de la participación, esto significa que todas aquellas inversiones en asociadas, donde se ejerce influencia significativa pero no se tiene control sobre las políticas financieras y de operación de la emisora, se han valorizado de acuerdo al porcentaje de participación que le corresponde a la Sociedad en el patrimonio a su valor patrimonial.

Esta metodología implica dar reconocimiento en los activos de la Sociedad y en los resultados del período en la proporción que le corresponde sobre el patrimonio y resultados de esas empresas.

La inversión es registrada inicialmente al costo y su valor libro modificado de acuerdo a la participación en los resultados de la asociada al cierre de cada ejercicio. Si ésta registra utilidades o pérdidas directamente en su patrimonio neto, la Sociedad también reconoce la participación que le corresponde en tales partidas.

#### **j) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

#### **k) Beneficios a los empleados**

La Entidad reconoce un gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo. Este beneficio corresponde a todo el personal de rol general. Este beneficio es registrado a su valor nominal.

## **INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

---

### **NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación**

#### **l) Impuesto a la ganancia e impuestos diferidos**

El gasto por impuesto a las ganancias o impuesto a la renta de Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y su Filial se calcula a nivel de cada empresa y en función del resultado antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes y temporarias, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

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 valores en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de los estados financieros 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 pueden compensar las diferencias temporarias, o existan diferencias temporarias imponibles suficientes para absorberlos.

#### **m) Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se imputan en función del criterio devengado, es decir cuando se produce la transferencia de bienes o prestación de servicios, independientemente del momento en que se produzca el pago.

**NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación**

**n) Reconocimiento de gastos**

Los gastos se reconocen en el estado de resultados integrales cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo. Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno.

**ñ) Gastos de administración**

Los gastos de administración contienen los gastos de remuneraciones y beneficios al personal, honorarios por asesorías externas, gastos de servicios generales, gastos de seguros, entre otros.

**o) Estado de flujos de efectivo**

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Sociedad ha definido las siguientes consideraciones:

**Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

**Actividades de inversión:** corresponde a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

**Actividades de financiamiento:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

## **INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

---

### **NOTA 4. POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS**

Los administradores de la Inmobiliaria Unión Española S.A. y su Filial han determinado que los riesgos a que están expuestos y deben monitorear constantemente son los siguientes:

#### **Riesgo de crédito**

La Sociedad y Filial desarrollan sus actividades comerciales, principalmente hacia empresas y personas, estableciendo las condiciones de pago, así como también los distintos escenarios a pactar con los eventuales clientes morosos.

#### **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es la posibilidad que situaciones adversas de los mercados de capitales no permitan que la Sociedad y Filial accedan a las fuentes de financiamiento y no pueda financiar los compromisos adquiridos, como son las inversiones a largo plazo y necesidades en el capital de trabajo, a precios de mercado razonables.

La Administración realiza un seguimiento de las provisiones de la reserva de liquidez en función de los flujos de efectivo esperados.

El riesgo de liquidez se controla periódicamente de manera de percibir, detectar y corregir las desviaciones para aminorar los posibles efectos adversos en los resultados.

#### **Riesgo devaluación de las cuentas por cobrar**

La cuenta por cobrar a entidades relacionadas de la Sociedad, corresponde a un mutuo pactado en U.F., por lo cual esta partida está protegida ante las variaciones del índice de precios al consumidor.

De los ingresos de la Sociedad un 100% corresponden a pesos chilenos.

#### **Riesgo del negocio**

Las operaciones de la Filial están dirigidas a la explotación del negocio de eventos y restauración, con políticas de crédito restringida, en el desarrollo de su actividad se relaciona fundamentalmente con socios, empresas y personas externas, razón por la cual, el riesgo del negocio es bajo.

## **INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL**

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

En miles de pesos (M\$)

---

#### **NOTA 5. USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN**

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera.

La preparación de los estados financieros consolidados 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 Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial. Las áreas más importantes al cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos registrados en ellos, se refiere básicamente a:

- La valorización de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro.
- Las hipótesis empleadas para calcular las estimaciones de deterioro de deudores por cuotas sociales y cuentas por cobrar.

Las estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, por lo que es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas al alza o a la baja en los próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

## INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

---

#### NOTA 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle del efectivo y equivalentes al efectivo se indica en el siguiente cuadro:

Efectivo y equivalentes al efectivo	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Caja	2.366	2.865
Caja Chica	700	600
Fondo Fijo	350	350
Banco Santander	17.471	30.147
Banco Itau	-	5.667
Banco BCI	1.996	-
Fondos Mutuos	1.020	1.007
<b>Totales</b>	<b>23.903</b>	<b>40.636</b>

El efectivo en caja y las cuentas corrientes bancarias son recursos disponibles y su valor razonable es igual a su valor libro. Los saldos en bancos se componen de cuentas corrientes bancarias en pesos.

Los fondos mutuos pueden clasificarse como efectivo equivalente, ya que cumplen con los requisitos expuestos por la ley y no son inversiones en fondos accionarios; se pueden convertir rápidamente en montos de efectivo conocidos; existe la intención de efectuar dicha conversión en un plazo no superior a 90 días; existe un riesgo mínimo de pérdida de valor.

## INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

---

#### **NOTA 7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, CORRIENTE**

La composición de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, es la siguiente:

<b>Cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Fondos por Rendir	634	32
Cheques en Cartera	6.926	4.122
Deudores por Venta	36.789	40.097
Provisión Deudores Incobrables	(18)	(286)
Tarjeta de Crédito	6.006	9.757
Tarjeta de Débito	5.649	4.548
Boletas de Venta	-	62
Gastos Anticipados	1.452	577
<b>Totales</b>	<b>57.438</b>	<b>58.909</b>

El valor libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, representa una aproximación razonable al valor justo de los mismos, ya que consideran una provisión de deterioro cuando existe evidencia objetiva de que la Entidad no será capaz de cobrar el importe que se le adeuda.

## INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

---

#### NOTA 8. INVENTARIOS

El detalle del rubro se indica en el siguiente cuadro:

Inventario	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Mercaderías	12.138	12.979
Artículos de Aseo	2.280	1.319
Bebidas Jugos y Agua Mineral	1.131	887
Cervezas	628	396
Vinos	5.658	2.291
Licores	2.747	2.551
Artículos de Oficina	392	330
Cigarrillos	361	322
Insumos de Alimentos y Bebidas	1.212	727
<b>Totales</b>	<b>26.547</b>	<b>21.802</b>

#### NOTA 9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

##### a) Activos por impuestos corrientes

Activos por impuestos, corrientes	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Impuesto 5% Carnes	174	410
<b>Totales</b>	<b>174</b>	<b>410</b>

**INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

**NOTA 9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS, continuación****b) Activos y Pasivos por Impuestos Diferidos**

Concepto	31-12-2018		31-12-2017	
	Impuestos diferidos		Impuestos diferidos	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión Incobrables	5	-	-	-
Provisión Vacaciones	4.282	-	3.027	-
Ingreso Anticipado	3.897	-	-	-
Activo Fijo	116.146	-	91.232	-
Pérdida Tributaria	-	-	-	-
Leasing Neto	-	9.798	-	15.777
<b>Totales</b>	<b>124.330</b>	<b>9.798</b>	<b>94.259</b>	<b>15.777</b>

Al 31 de diciembre de 2018, la tasa impositiva de las diferencias temporarias para el corto plazo es de un 27% y para el largo plazo las tasas impositivas aplicadas son de un 27%, para el año comercial 2019, las cuales han sido aplicadas según la fecha estimada en que el activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Este criterio se ha aplicado considerando el régimen de tributación semi-integrado, establecido en la mencionada ley.

**NOTA 10. CUENTAS POR COBRAR ENTIDADES RELACIONADAS, NO CORRIENTES**

El detalle del rubro se indica en el siguiente cuadro:

<b>Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes</b>	<b>31-12-2018 M\$</b>	<b>31-12-2017 M\$</b>
Cta. Cte. Club Español Valparaíso S.A.	671	671
Cta. Cte. Club Unión Española Valparaíso – Viña del Mar	56.026	56.612
<b>Totales</b>	<b>56.697</b>	<b>57.283</b>

## INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
En miles de pesos (M\$)

---

### NOTA 11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

La composición de las Propiedades, Planta y Equipo, sus valores brutos, depreciaciones acumuladas y sus respectivos valores netos al cierre de los períodos informados son los siguientes:

<b>Propiedades, planta y equipo</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Terrenos	101.375	101.375
Edificios y Construcciones	1.064.038	1.064.038
Muebles y Útiles	91.995	88.772
Equipo Computacional	21.237	19.003
Programas Computacionales	6.868	6.868
Instalaciones	274.209	256.925
Vajilla	67.879	54.195
Herramientas	131	131
Biblioteca	5.022	5.022
Mantelería y Servilletas	10.353	10.353
Ascensores Montacargas	-	11.055
Equipamiento Cocina	16.822	16.822
Equipamiento Salones	19.485	11.101
Equipamiento Instalaciones	4.274	4.274
Equipamiento Lavandería	534	534
Otros Equipamientos	5.600	5.600
Activos En Leasing	203.802	203.802
Proyectos en Ejecución	77.078	-
Depreciación Acumulada	(781.005)	(716.883)
<b>Totales</b>	<b>1.189.697</b>	<b>1.142.987</b>

No existen costos financieros capitalizados en propiedades, planta y equipos durante los ejercicios 2018 y 2017.

A la fecha de cierre, la Entidad no presenta evidencias de deterioro por cambios relevantes como la disminución del valor de mercado, obsolescencia, daños físicos, retorno de mercado, entre otros que puedan afectar la valorización de Propiedades, Planta y Equipos.

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
En miles de pesos (M\$)

## NOTA 11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, continuación

a) La composición del rubro al cierre de cada ejercicio es la siguiente:

Propiedades, planta y equipo	31-12-2018		
	Bruto	Depreciación Acumulada	Neto
	M\$	M\$	M\$
Terrenos	101.375	-	101.375
Edificios y Construcciones	1.064.038	(161.773)	902.265
Muebles y Útiles	91.995	(82.298)	9.697
Equipo Computacional	21.237	(19.152)	2.085
Programas Computacionales	6.868	(6.868)	0
Instalaciones	274.209	(30.892)	243.317
Vajilla	67.879	(50.453)	17.426
Herramientas	131	(131)	0
Biblioteca	5.022	(4.538)	484
Mantelería y Servilletas	10.353	(10.052)	301
Equipamiento Cocina	16.822	(13.208)	3.614
Equipamiento Salones	19.485	(9.145)	10.340
Equipamiento Instalaciones	4.274	(219.890)	(215.616)
Equipamiento Lavandería	534	(348)	186
Otros Equipamientos	5.600	(4.744)	856
Activos En Leasing	203.802	(167.513)	36.289
Proyectos en Ejecución	77.078	-	77.078
<b>Totales</b>	<b>1.970.702</b>	<b>(781.005)</b>	<b>1.189.697</b>

  

Propiedades, planta y equipo	31-12-2017		
	Bruto	Depreciación Acumulada	Neto
	M\$	M\$	M\$
Terrenos	101.375	-	101.375
Edificios y Construcciones	1.064.038	(140.501)	923.537
Muebles y Útiles	88.772	(77.290)	11.482
Equipo Computacional	19.003	(18.818)	185
Programas Computacionales	6.868	(6.730)	138
Instalaciones	256.925	(24.122)	232.803
Vajilla	54.195	(43.114)	11.081
Herramientas	131	(131)	-
Biblioteca	5.022	(4.054)	968
Mantelería y Servilletas	10.353	(8.928)	1.425
Ascensores Montacargas	11.055	(4.870)	6.185
Equipamiento Cocina	16.822	(11.399)	5.423
Equipamiento Salones	11.101	(7.697)	3.404
Equipamiento Instalaciones	4.274	(219.423)	(215.149)
Equipamiento Lavandería	534	(293)	241
Otros Equipamientos	5.600	(4.146)	1.454
Activos En Leasing	203.802	(145.367)	58.435
<b>Totales</b>	<b>1.859.870</b>	<b>(716.883)</b>	<b>1.142.987</b>

**INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

**NOTA 11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, continuación**

- b) Reconciliación de cambios en Propiedades, Planta y Equipo, por clases al 31 de diciembre de 2018:

Rubros	Terreno M\$	Bien Raíz M\$	Equipos M\$	Muebles y Útiles de Oficina M\$	Activo en Leasing M\$	Otros Activos Fijos M\$	Proyectos en Ejecución M\$	Totales M\$
Saldos iniciales al 01.01.2018	101.375	946.248	323	35.152	58.435	1.454	-	1.142.987
Adiciones	-	17.283	2.233	25.291	-	-	77.078	121.885
Bajas	-	(5.320)	-	-	-	-	-	(5.320)
Gastos por depreciación	-	(28.905)	(473)	(17.733)	(22.146)	(598)	-	(69.855)
<b>Saldo final al 31.12.2018</b>	<b>101.375</b>	<b>929.306</b>	<b>2.083</b>	<b>42.710</b>	<b>36.289</b>	<b>856</b>	<b>77.078</b>	<b>1.189.697</b>

**NOTA 12. OTROS PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES**

La composición del saldo de otros pasivos financieros corrientes se indica en el siguiente cuadro:

	31-12-2018		31-12-2017	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Obligaciones por Leasing L/P	-	-	-	-
Línea de Sobregiro	-	-	-	-
Préstamo Bancario C/P	-	-	4.799	-
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.799</b>	<b>-</b>

## INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
En miles de pesos (M\$)

---

### NOTA 13. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES

La composición del saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se indica en el siguiente cuadro:

<b>Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Proveedores	95.665	81.704
Anticipos a Proveedores	(426)	(1.185)
Varios Acreedores	1.243	(237)
Honorarios por Pagar	-	103
Propinas por Pagar	4.256	6.185
Remuneraciones por Pagar	917	15.892
Imposiciones por Pagar	9.330	7.899
Impto. 2da. Categoría por Pagar	116	200
Impto. Único por Pagar	186	63
Impto. Valor Agregado	4.287	11.512
IVA Retenido a Terceros	-	310
Provisión de Gastos	7.656	13.560
Depósitos por Identificar	55	129
<b>Totales</b>	<b>123.285</b>	<b>136.135</b>

### NOTA 14. PROVISION POR BENEFICIOS AL PERSONAL

La composición del saldo de provisión por beneficios al personal se indica en el siguiente cuadro:

<b>Provisión por beneficios al personal</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión de Vacaciones	15.859	11.210
<b>Totales</b>	<b>15.859</b>	<b>11.210</b>

## INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

---

#### NOTA 15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición del saldo de otros pasivos no financieros corrientes se indican en el siguiente cuadro:

<b>Otros pasivos no financieros, corrientes</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ingresos Percibidos por Adelantado	14.434	35.018
<b>Totales</b>	<b>14.434</b>	<b>35.018</b>

#### NOTA 16. CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS NO CORRIENTES

La composición del saldo de cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes se indica en el siguiente cuadro:

<b>Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cta. Cte. Club Unión Española	1.242.051	1.111.993
Mutuo Largo Plazo CUE	1.290.698	1.254.755
<b>Totales</b>	<b>2.532.749</b>	<b>2.366.748</b>

## INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

---

#### NOTA 17. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

Ingresos de actividades ordinarias	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Ingresos Colectividades	8.389	5.500
Ingresos por Arriendo Dependencias	67.532	31.864
Ingresos Alimentos y Bebidas	417.998	447.568
Ingresos Eventos Empresas	168.203	199.441
Ingresos Eventos Matrimonio	28.303	37.421
Ingresos Eventos Sociales	55.084	43.489
Ingresos Eventos Club	9.838	11.335
Ingresos Cumpleaños	26.020	18.482
Ingresos Cena Año Nuevo	17.235	15.715
Ingresos Evento Graduaciones	18.622	47.215
Ingresos Eventos Capacitación	30.133	40.939
Ingresos Eventos Coproducción	17.653	41.564
Otros Ingresos	8.143	5.713
Otros Ingresos Operacionales	10.964	14.822
Ventas Cigarrillos	5.662	2.087
<b>Totales</b>	<b>889.779</b>	<b>963.155</b>

## INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

---

#### NOTA 18. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle de los Gastos por beneficios a los empleados se indica en el siguiente cuadro:

Gasto por Beneficio a los empleados	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Remuneraciones	(206.466)	(212.014)
Horas Extraordinarias	(3.838)	(3.792)
Otras Remuneraciones	(38.698)	(36.498)
Gratificación Legal	(51.445)	(55.485)
Asignación Colación	(336)	(607)
Asignación Movilización	(17.437)	(20.462)
Asignación Perdida de Caja	(1.244)	(853)
Aporte Patronal Accid. Trabajo	(4.836)	(3.960)
Aporte Patronal Seg. Cesantía	(3.083)	(14.381)
Indemnizaciones al Personal	(30.027)	(5.098)
Alimentación Personal	(14.314)	(17.916)
Feriado Legal	(7.309)	(3.251)
Aporte Patronal SIS	(4.279)	(4.112)
Otros gastos personal	(332)	-
Gasto en Capacitación	(1.071)	(3.904)
Becas Alumnos Practicantes	(1.103)	(516)
<b>Totales</b>	<b>(385.818)</b>	<b>(382.849)</b>

## INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
En miles de pesos (M\$)

---

### NOTA 19. OTROS GASTOS, POR NATURALEZA

El detalle de los Otros gastos, por naturaleza se indica en el siguiente cuadro:

Otros gastos, por naturaleza	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Gastos Generales	(80.583)	(79.432)
Gastos Oficina	(1.961)	(1.926)
Publicidad	(2.976)	(2.005)
Otros Gastos Generales	(35.952)	(32.942)
Auditorías y Asesorías		
Externas	(7.986)	(18.817)
Gastos de Mantenimiento y Soporte	(33.986)	(27.739)
Deudores Incobrables	(906)	2.978
Costos Materias Primas	(279.377)	(347.451)
Costo Venta Cigarrillos	(5.434)	-
Flores y Ornamentación	(3.769)	(4.439)
Arriendo Maquinarias	-	(411)
Vajilla y Utensilio Menores	(425)	(5.058)
Otros Costos Directos	(14.573)	(33.181)
Músicos y Animación	(7.045)	(6.433)
Iluminación y Decoración	-	(500)
Gastos Otras Actividades	(9.814)	(3.414)
<b>Totales</b>	<b>(484.787)</b>	<b>(560.770)</b>

### NOTA 20. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El detalle de los Otras Ganancias (pérdidas) se indica en el siguiente cuadro:

Otras ganancias (perdidas)	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Ingresos Años Anteriores	182	85
Gastos Periodos Anteriores	27	(6.963)
IVA No Recuperable	(1.120)	(15)
<b>Totales</b>	<b>(911)</b>	<b>(6.893)</b>

## INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

---

#### NOTA 21. INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS

El detalle de los ingresos y costos financieros se indica en el siguiente cuadro:

<b>Ingresos financieros</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Intereses Inversiones Financieras	13	22
<b>Totales Ingresos financieros</b>	<b>13</b>	<b>22</b>

<b>Costos financieros</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cargos Bancarios	(10.293)	(14.218)
Interés y Multas	(1.846)	(17.760)
Interés Mutuo	(4.456)	(4.356)
Gastos Intereses	-	(9)
<b>Totales costos financieros</b>	<b>(16.595)</b>	<b>(36.343)</b>

#### NOTA 22. DIFERENCIA DE CAMBIO

El detalle de la diferencia de cambio se indica en el siguiente cuadro:

<b>Diferencias de Cambio</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Diferencia de Cambio Mutuo	(31.488)	(16.722)
<b>Totales</b>	<b>(31.488)</b>	<b>(16.722)</b>

## **INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

En miles de pesos (M\$)

---

### **NOTA 23. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

A la fecha de revisión no se ha recibido información relacionada con litigios o demandas a favor o en contra de la Inmobiliaria Unión Española S.A. ni de su Filial Sociedad Comercial Estadio Español Ltda., y sus Administraciones informan no tener contratos o convenios con Abogados o Asesores a la fecha.

### **NOTA 24. HECHOS POSTERIORES**

No existen hechos significativos de índole financiero o de otras índoles incurridas entre la fecha de término del ejercicio y la preparación de este informe que afecten o vayan a afectar significativamente los activos, pasivos y/o resultados de Inmobiliaria Unión Española S.A. y Filial.