

EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.

Estados financieros

31 de diciembre de 2017

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidad de fomento





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 28 de marzo de 2018

Señores Accionistas y Directores
Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de 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 de que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

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



Santiago, 28 de marzo de 2018
Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A.
2

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A. al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Énfasis en un asunto - Empresa en Marcha

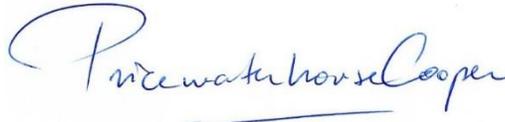
Los estados financieros adjuntos, han sido preparados suponiendo que la Sociedad continuará como una empresa en marcha. Como se indica en la Nota 1 a los estados financieros, la Sociedad registra pérdidas recurrentes en sus operaciones y tiene déficit patrimonial. Se ha incluido una declaración de la existencia de una duda sustancial acerca de la capacidad de la Sociedad para continuar como una empresa en marcha. La evaluación de la Administración de estos hechos y circunstancias y los planes de la Administración al respecto, también se describen en la nota 1. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de la resolución de esta incertidumbre. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Énfasis en un asunto - Integración Operativa

De acuerdo a lo indicado en Nota 1, Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A. se encuentra integrada en un desarrollo inmobiliario que está siendo liderado por el Bosque S.A., Matriz indirecta y principal acreedor de la Sociedad. Por lo tanto, dada la integración con dicha Sociedad, estos estados financieros deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados del Bosque S.A. y filiales. Nuestra opinión no se modifica respecto de este asunto.



Germán Serrano C.
RUT: 12.857.852-8



EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(En miles de pesos chilenos – M\$)

ACTIVOS

	Nota N°	31/12/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	1.192	4.785
Total activos corrientes		1.192	4.785
Activos no corrientes:			
Propiedades, planta y equipo	6	1.216.009	1.216.009
Activos intangibles distintos de la plusvalía	7	46.317	46.317
Activos por impuestos	8	316.747	310.122
Total activos no corrientes		1.579.073	1.572.448
TOTAL ACTIVOS		1.580.265	1.577.233

PASIVO Y PATRIMONIO NETO

	Nota N°	31/12/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Pasivos corrientes:			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11	2.010	3.952
Total pasivos corrientes		2.010	3.952
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	5	1.808.085	1.722.834
Total pasivos no corrientes		1.808.085	1.722.834
Patrimonio neto:			
Capital emitido	12	530.958	530.958
Otras reservas	12	(12.950)	(12.950)
Pérdidas acumuladas	12	(747.838)	(667.561)
Total patrimonio neto		(229.830)	(149.553)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		1.580.265	1.577.233

Las notas N°1 a 21 adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(En miles de pesos chilenos – M\$)

	Nota N°	01/01/2017 31/12/2017 M\$	01/01/2016 31/12/2016 M\$
Pérdida			
Gastos de administración	13	(57.588)	(57.221)
Resultado por unidades de reajuste	14	(22.689)	(35.844)
Pérdida, antes de impuestos		<u>(80.277)</u>	<u>(93.065)</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	10	-	-
Pérdida procedente de operaciones continuadas		<u>(80.277)</u>	<u>(93.065)</u>
Pérdida		<u>(80.277)</u>	<u>(93.065)</u>
Pérdida, atribuible a			
Pérdida, atribuible a los propietarios de la controladora		(80.277)	(93.065)
Pérdida, atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Pérdida		<u>(80.277)</u>	<u>(93.065)</u>
Pérdida por acción			
Pérdida por acción básica			
Pérdida por acción básica en operaciones continuadas		(0,27)	(0,31)
Pérdida por acción básica en operaciones discontinuadas		0,00	0,00
Pérdida por acción básica		<u>(0,27)</u>	<u>(0,31)</u>
Pérdida por acción diluidas			
Pérdida diluida por acción procedente de operaciones continuadas		(0,27)	(0,31)
Pérdida diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas		0,00	0,00
Pérdida diluida por acción		<u>(0,27)</u>	<u>(0,31)</u>

Las notas N°1 a 21 adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(En miles de pesos chilenos – M\$)

	Nota N°	01/01/2017 31/12/2017 M\$	01/01/2016 31/12/2016 M\$
Estado de resultado integral			
Pérdida			
Diferencias de cambio por conversión		(80.277)	(93.065)
		-	-
Coberturas de flujo de efectivo impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujo de efectivo		-	-
		-	-
Resultado integral total		<u>(80.277)</u>	<u>(93.065)</u>
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(80.277)	(93.065)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral total		<u>(80.277)</u>	<u>(93.065)</u>

Las notas N°1 a 21 adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(En miles de pesos chilenos – M\$)

Al 31 de diciembre de 2017:

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Pérdidas acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial ejercicio actual 01/01/2017	530.958	(12.950)	(667.561)	(149.553)	-	(149.553)
Pérdida	-	-	(80.277)	(80.277)	-	(80.277)
Total de cambios en patrimonio	-	-	(80.277)	(80.277)	-	(80.277)
Saldo final ejercicio actual 31/12/2017	530.958	(12.950)	(747.838)	(229.830)	-	(229.830)

Al 31 de diciembre de 2016:

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Pérdidas acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial ejercicio actual 01/01/2016	530.958	(12.950)	(574.496)	(56.487)	-	(56.487)
Pérdida	-	-	(93.065)	(93.065)	-	(93.065)
Total de cambios en patrimonio	-	-	(93.065)	(93.065)	-	(93.065)
Saldo final ejercicio actual 31/12/2016	530.958	(12.950)	(667.561)	(149.553)	-	(149.553)

Las notas N°1 a 21 adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(En miles de pesos chilenos – M\$)

	Nota N°	01/01/2017 31/12/2017 M\$	01/01/2016 31/12/2016 M\$
Estado de flujos de efectivo			
Flujos de efectivo utilizados en actividades de operación			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(14.593)	(11.824)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación		<u>(14.593)</u>	<u>(13.678)</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de Financiación			
Préstamos de entidades relacionadas	5	11.000	15.000
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación		<u>11.000</u>	<u>14.000</u>
(Disminución) incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(3.593)	3.176
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>(3.593)</u>	<u>3.176</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		<u>4.785</u>	<u>1.609</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	4	<u><u>1.192</u></u>	<u><u>4.785</u></u>

Las notas N°1 a 21 adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

NOTA 1 - ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La Sociedad se constituyó como Sociedad Anónima con fecha 25 de octubre de 1993, sujeta voluntariamente a las normas que rigen a las sociedades anónimas reguladas, se inscribió desde el 8 de julio de 1994 en la Comisión para el Mercado Financiero (ex “SVS”) bajo el número 480.

Conforme a la Norma de Carácter General número 284 de fecha 10 de mayo de 2010, la Sociedad quedó registrada bajo el número 5 del registro especial de entidades informantes. El registro especial se aplica a toda entidad que se refiere al Artículo 7 de la Ley 18.045 del Mercado de Valores, que deben quedar sometidas a fiscalización, al control o a la vigilancia de la Comisión para el Mercado Financiero, y no sean aquellas a que se refiere el inciso primero del artículo Número 1 de la Ley antes mencionada.

Para efectos de tributación en Chile el rol único tributario (RUT) es el N° 96.686.150-9.

La Sociedad lleva a cabo un proyecto sanitario, que se encuentra inserto en un mega desarrollo inmobiliario de propiedad de Inmobiliaria Lo Aguirre S.A., principal accionista y controlador de El Bosque S.A. (su matriz indirecta), quien por su parte dirige y coordina el proyecto a nivel macro.

Durante el año 2017, la Contraloría General de la República ha efectuado algunos reparos al proyecto que modifica el plan regulador metropolitano de Santiago. La Sociedad espera que los resultados de dichas modificaciones concuerden con los lineamientos del proyecto de Inmobiliaria Lo Aguirre S.A. Para este fin se han realizado estudios que avalan las presentaciones efectuadas a los organismos pertinentes, que fueron presentados durante el año 2017. En marzo de 2018, fue aprobada la modificación a plan regulador, por lo cual se espera que dicho proyecto inmobiliario inicie su fase de desarrollo durante el año 2018.

Inmobiliaria Lo Aguirre S.A. mantiene permisos de edificación vigentes, otorgados por la Municipalidad de Pudahuel, para el desarrollo de un proyecto denominado Cascadas, el cual requiere de un sistema sanitario, por lo cual la Sociedad ha realizado las inversiones que permitirán cubrir las necesidades sanitarias del proyecto “Cascadas”. Se espera que dicho proyecto inmobiliario inicie su fase de desarrollo durante el próximo año, para lo cual ha suscrito un acuerdo de estudio para el desarrollo de esta primera fase del proyecto.

La Sociedad al 31 de diciembre de 2017, presenta resultados operacionales negativos los cuales han consumido su patrimonio, generando una duda sustancial acerca de la capacidad para continuar como una empresa en marcha. La Sociedad cuenta con el apoyo de sus accionistas para el cumplimiento de sus obligaciones, hasta cuando la Sociedad empiece su operación normal de actividades.

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y MARCO REGULATORIO

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los ejercicios presentados.

a) Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de situación financiera, al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados de cambios en el patrimonio, correspondiente al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados de resultados integrales, correspondiente al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2017 y 2016.

- Estados de flujos de efectivo, correspondiente al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2017 y 2016.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A. corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 y han sido preparados de acuerdo con Normas e Instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (ex “SVS”). Considerando las IFRS vigentes a la fecha, aplicadas de manera uniforme a los ejercicios cubiertos, representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, aunque modificado por la valoración a valor justo de ciertos instrumentos financieros.

Los estados financieros se presentan en miles de pesos chilenos y se han preparado a partir de los registros contables de Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La presentación de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, es responsabilidad del Directorio de la Sociedad.

A juicio de la Administración de la Sociedad no existen áreas a nivel de estados financieros que impliquen un mayor grado de juicio o complejidad o áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros

En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. Los presentes estados financieros fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad el 28 de marzo de 2018.

d) Nuevos pronunciamientos contables

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2017.

Norma	Descripción	Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados en:
Enmienda a NIC 7 “Estado de Flujo de Efectivo”	Permite a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones provenientes de las actividades financieras.	01-01-2017
Enmienda a NIC 12 “Impuesto a las ganancias”	Clarifica cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos en relación con los instrumentos de deuda valorizados a su valor razonable.	01-01-2017
Enmienda a NIIF 12 “Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades”.	La enmienda clarifica el alcance de ésta norma.	01-01-2017

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

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

Norma	Descripción	Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados en:
NIIF 9 “Instrumentos Financieros”	Sustituye NIC 39. Incluye requisitos de clasificación y medición de activos y pasivos financieros y un modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el actual modelo de deterioro de pérdida incurrida.	01-01-2018
NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”	Establece los principios que una entidad debe aplicar para la presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros en relación a la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo procedentes de los contratos con los clientes.	01-01-2018
NIIF 16 “Arrendamientos”	Establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos.	01-01-2019
NIIF 17 “Contratos de Seguros”	Cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional.	01-01-2021
CINIIF 22 “Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas”	Se aplica a una transacción en moneda extranjera (o parte de ella) cuando una entidad reconoce un activo no financiero o pasivo no financiero que surge del pago o cobro de una contraprestación anticipada antes de que la entidad reconozca el activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda).	01-01-2018
CINIIF 23 “Posiciones tributarias inciertas”	Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.	01-01-2019
Enmienda a NIIF 2 “Pagos Basados en Acciones”	Clarifica la medición de los pagos basados en acciones liquidados en efectivo y la contabilización de modificaciones que cambian dichos pagos a liquidación con instrumentos de patrimonio. Requiere el tratamiento de los premios como si fuera todo liquidado como instrumento de patrimonio, cuando el empleador es obligado a retener el impuesto relacionado con los pagos basados en acciones.	01-01-2018
Enmienda a NIIF 15 “Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes”	Introduce aclaraciones a la guía para la identificación de obligaciones de desempeño en los contratos con clientes, contabilización de licencias de propiedad intelectual y la evaluación de principal versus agente (presentación bruta versus neta del ingreso).	01-01-2018

Norma	Descripción	Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados en:
Enmienda a NIIF 4 “Contratos de Seguro”, con respecto a la aplicación de la NIIF 9 “Instrumentos Financieros”	Introduce dos enfoques: (1) de superposición, da a las compañías que emiten contratos de seguros la opción de reconocer en otro resultado integral la volatilidad que podría surgir cuando se aplica la NIIF 9 (antes que la nueva norma de contratos de seguros) y (2) exención temporal de NIIF 9, permite a las compañías cuyas actividades son predominantemente relacionadas a los seguros, aplicar opcionalmente una exención temporal de la NIIF 9 hasta el año 2021, continuando con la aplicación de NIC 39.	01-01-2018
Enmienda a NIC 40 “Propiedades de Inversión”	Clarifica que para transferir para, o desde, propiedades de inversión, debe existir un cambio en el uso, para lo cual debe existir una evaluación (sustentado por evidencias) de si la propiedad cumple con la definición.	01-01-2018
Enmienda a NIIF 1 “Adopción por primera vez de las NIIF”	Relacionada con la suspensión de las excepciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, NIC 19 y NIIF 10.	01-01-2018
Enmienda a NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”	Relacionada a la medición de la asociada o negocio conjunto al valor razonable.	01-01-2018
Enmienda a NIIF 9 “Instrumentos Financieros”	La modificación permite que más activos se midan al costo amortizado que en la versión anterior de la NIIF 9	01-01-2019
Enmienda a NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”.	Esta modificación aclara que las empresas que contabilizan participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto -en el que no se aplica el método de la participación- utilizando la NIIF 9	01-01-2019
Enmienda a NIIF 3 “Combinaciones de negocios”	La adquirente debe volver a medir su participación mantenida previamente en la operación conjunta al valor razonable en la fecha de adquisición.	01-01-2019
Enmienda a NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”	La parte que obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta.	01-01-2019
Enmienda a NIC 12 “Impuestos a las Ganancias”	Las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio deben reconocerse de acuerdo donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron beneficios distribuibles.	01-01-2019
Enmienda a NIC 23 “Costos por Préstamos”	La enmienda aclararon que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado esté listo para su uso previsto o venta, se convierte en parte de los préstamos generales.	01-01-2019
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”	Se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.	Indeterminado

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

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Moneda funcional y presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional de la Sociedad.

b) Información por segmentos

La Sociedad no presenta información por segmentos, por no ser esta relevante para su gestión.

c) Activos intangibles distintos de la plusvalía

La Sociedad reconoce un activo intangible identificable cuando pueda demostrar que es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la entidad y el costo puede ser valorado correctamente. La base de reconocimiento y medición es el modelo del costo definido en NIC 38.

De acuerdo a lo indicado en la NIIF 1, primera adopción, los Derechos de Agua y Servidumbres, se registraron a su costo atribuido.

Los intangibles de la Sociedad de vida útil indefinida corresponden principalmente a derechos de agua y servidumbres, los cuales fueron obtenidos con carácter de indefinidos. Dichos activos no están sujetos a amortización sino a prueba de deterioro según NIC 36.

d) Propiedades, planta y equipos

La Sociedad utiliza el método del costo para la valorización de propiedades, planta y equipos. El costo histórico incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del bien.

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

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

i) Método de depreciación para propiedades, planta y equipos

El método de depreciación aplicado por la Sociedad refleja el patrón al cual se espera que los activos sean utilizados por parte de la entidad durante el período en que éstos generen beneficios económicos. Para tal efecto, la Sociedad utiliza el método de depreciación lineal a lo largo de su vida útil técnica, la cual se sustenta en estudios preparados por expertos independientes. El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

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

ii) Política de estimación de costos por desmantelamiento, retiro o rehabilitación de propiedades, planta y equipos

Debido a la naturaleza de los activos que se construyen en la Sociedad y dado que no existen obligaciones contractuales como las mencionadas por las NIIF, el concepto de costos de desmantelamiento no es aplicable.

iii) Política de ventas de activos fijos

Los resultados por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se registran en el estado de resultados.

iv) Deterioro del valor de activos tangibles e intangibles

En cada fecha de cierre del estado de situación financiera, la Sociedad revisa los valores libros de sus activos tangibles e intangibles para determinar si existen indicadores de que dichos activos han sufrido una pérdida por deterioro. Si tales indicadores existen, se estima el valor recuperable de los activos para determinar el monto de la pérdida por deterioro (si existe).

Los activos intangibles con vidas útiles indefinidas se someten a pruebas anuales de deterioro o cuando existan indicadores de que el activo podría haber sufrido un deterioro de su valor.

El valor recuperable es el monto mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor en uso. Para la estimación del valor en uso, los flujos futuros de caja estimados son descontados a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje tanto las condiciones actuales de mercado del valor del dinero en el tiempo así como los riesgos específicos asociados al activo.

Cuando se estima que el valor recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor libros, el valor libros de ese activo (o unidad generadora de efectivo) es ajustado a su valor recuperable reconociendo inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor libros del activo (o la unidad generadora de efectivo) es ajustado a la estimación revisada de su valor recuperable, siempre que el valor libros ajustado no exceda el valor libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del activo (o la unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente esté registrado a un monto revalorizado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revalorización.

e) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado, se reclasifican como no corrientes.

f) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja y/o banco, los depósitos y pactos que son a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y de los que se puede disponer libremente. En el balance de situación, los sobregiros, de existir, se clasificarían como obligaciones financieras en el pasivo corriente.

g) Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias de una sola clase y un voto por acción.

h) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar 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 y cualquier diferencia entre las cuentas por pagar y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, si este fuera obligación. Las cuentas por pagar 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.

i) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período comprende al impuesto corriente y a los impuestos diferidos.

El cargo por impuesto a la renta corriente es calculado sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. 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 en la fecha de cierre del estado de situación financiera 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 compensar las diferencias temporarias.

El impuesto a la renta (corriente y diferido) es registrado en el estado de resultados salvo que se relacione con un ítem reconocido en Otros resultados integrales, directamente en patrimonio o proviene de una combinación de negocios. En ese caso, el impuesto también es contabilizado en Otros resultados integrales, directamente en resultados o con contrapartida en la plusvalía mercantil, respectivamente.

j) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Sociedad se generarán principalmente por los servicios de distribución de agua potable, una vez concluidas las etapas del proyecto.

k) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los Accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los Accionistas de la Sociedad o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales o las políticas establecidas por la Junta de Accionistas.

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Clases de efectivo y efectivo equivalente	31/12/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Saldos en bancos	1.192	4.785
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.192	4.785

La composición del rubro por tipo de monedas al cierre de cada ejercicio es la siguiente:

Conceptos	Moneda	31/12/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$	1.192	4.785
Total de efectivo y equivalente al efectivo		1.192	4.785

NOTA 5 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos por pagar con entidades relacionadas presentadas por Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A. al 31 de diciembre de 2017 y 2016, en el corto plazo, correspondían a cuentas corrientes mercantiles simples expresadas en pesos y en unidades de fomento. Estos saldos tienen acuerdo de pago según disponibilidad de fondos, en un plazo, habitualmente, no superior a 180 días.

En el largo plazo, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se presentan traspasos a empresas relacionadas para constituir capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF, sin intereses.

a) Cuentas por pagar a entidades relacionadas:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Saldos pendientes		Plazos de la transacción
			31/12/2017 M\$	31/12/2016 M\$	
99559450-1	El Bosque S.A.	Matriz indirecta	1.808.085	1.722.834	Sin vencimiento
Totales Cuentas por pagar			1.808.085	1.722.834	

b) Transacciones más significativas y sus efectos en resultados.

Los efectos en el estado de resultado de las transacciones con entidades relacionadas son los siguientes:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Detalle de transacciones	Transacciones		Efecto en resultados	
				31/12/2017 M\$	31/12/2016 M\$	31/12/2017 M\$	31/12/2016 M\$
99559450-1	El Bosque S.A.	Matriz indirecta	Reajustes	28.000	44.370	28.000	(44.370)
			Servicios recibidos	46.251	45.328	46.251	(45.328)
			Préstamos de entidades relacionadas	11.000	15.000	11.000	-

Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A., tiene como política informar todas las transacciones que efectúa con partes relacionadas durante cada ejercicio, con excepción de los dividendos pagados, aportes de capital los cuales no se entienden como transacciones.

NOTA 6 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Al cierre de los ejercicios las construcciones y obras de infraestructura corresponden principalmente a pozos y redes de distribución ubicadas en los sectores de Lo Aguirre y el Noviciado, ambos en la comuna de Pudahuel.

Las vidas útiles estimadas o tasas de depreciación para propiedades, planta y equipo, son las siguientes:

Instalaciones de producción y recolección	Vida útil
Estanques	50
Redes de distribución	50
Planta de tratamiento aguas servidas	50
Pozos	30

Estos activos quedarán sujetos a depreciaciones una vez que comiencen a explotarse.

El detalle del activo fijo es el siguiente:

Descripción activos	31/12/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Pozos	430.215	430.215
Redes de distribución	671.723	671.723
Estanque	100.303	100.303
Planta de tratamiento aguas servidas	13.768	13.768
Total	1.216.009	1.216.009
Depreciación acumulada (1)	-	-
Total neto	1.216.009	1.216.009

(1) Actualmente los principales bienes del activo fijo no han comenzado su etapa de producción, razón por la cual no han sido depreciados.

NOTA 7 - ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALIA

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo presentado bajo este rubro corresponde a los derechos de aprovechamiento consuntivo de aguas por un total de 275 litros por segundo.

Estos derechos de aprovechamiento consuntivo de aguas corresponde a las siguientes: Resolución DGA (Dirección General de Aguas) 526 equivalente a 60 litros por segundo, Resolución DGA 829 equivalente a 40 litros por segundo, Resolución DGA 1091 equivalente a 95 litros por segundo y a la Resolución DGA 131 equivalente a 80 litros por segundo.

Dichos derechos a la fecha de emisión de los estados financieros se encuentran inscritos a a nombre de la sociedad.

NOTA 8 – ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo presentado bajo este rubro corresponde a impuestos por recuperar, correspondientes a IVA crédito fiscal, el cual será imputado a futuros débitos fiscales una vez que la Sociedad inicie sus operaciones.

NOTA 9 - DIRECTORIO DE LA SOCIEDAD

El Directorio de Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A. lo componen cinco miembros, los cuales permanecen por un período de 3 años en sus funciones, pudiendo estos reelegirse.

En conformidad a lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionista ha fijado que los Directores no recibirán remuneraciones.

Los Directores de la Sociedad son los siguientes:

Nombre Director	Cargo
Pedro José Hurtado Vicuña	Presidente
José Ignacio Hurtado Vicuña	Director
Sebastián Alfredo Ríos Rivas	Director
Felipe Silva Méndez	Director
Magdalena Duarte Valenzuela	Directora

NOTA 10 - IMPUESTOS RENTA Y DIFERIDOS

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, se procedió a calcular y contabilizar la renta líquida imponible con una tasa del 25,5% para el ejercicio comercial 2017, en base a lo dispuesto por la Ley N° 20.780, Reforma Tributaria, publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de septiembre de 2014.

Entre las principales modificaciones, se encuentra el aumento progresivo del Impuesto de Primera Categoría, alcanzando el 27%, a partir del año 2018. La modificación a la Ley previamente referida establece que siendo Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A. una sociedad por acciones, se le aplica el "Sistema de Tributación Parcialmente Integrado.

a) Activos por impuestos diferidos:

No se han reconocido activos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 correspondiente a la pérdida tributaria dado que no es posible estimar cuando la Sociedad generará utilidades tributarias.

Conceptos	31/12/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Pérdidas tributarias	495.753	449.144

Los efectos de la actualización de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo al cambio de tasas introducido por la Ley N° 20.780 en función de su período de reverso, de acuerdo con lo dispuesto en Oficio Circular N° 856 de la Comisión para el Mercado Financiero (ex SVS) de fecha 17 de octubre de 2014. No generó efectos, tanto a nivel de resultados como de patrimonio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se refieren a la misma entidad y autoridad fiscal.

b) Pasivos por impuestos diferidos:

La Sociedad no tiene pasivos por impuestos diferidos.

c) Efectos en Resultados:

La Sociedad no ha reconocido los impuestos diferidos activos. Esta situación será reconsiderada cuando existan flujos futuros de la explotación de las instalaciones sanitarias vinculadas con el Proyecto Praderas. Debido a lo anterior, no existen efectos en resultados ni patrimonio por este concepto.

NOTA 11 - CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

31/12/2017		Importes de clase de pasivo expuesto al riesgo de liquidez				Tipo de amortización
Tipo acreedor	Moneda	hasta un mes M\$	dos a tres meses M\$	Cuatro a doce meses M\$	Total M\$	
Honorarios por pagar	UF	-	2.010	-		Mensual
Total		-	2.010	-		

31/12/2016		Importes de clase de pasivo expuesto al riesgo de liquidez				Tipo de amortización
Tipo acreedor	Moneda	hasta un mes M\$	dos a tres meses M\$	Cuatro a doce meses M\$	Total M\$	
Honorarios por pagar	UF	-	3.952	-	3.952	Mensual
Total		-	3.952	-	3.952	

NOTA 12 - PATRIMONIO

a) Capital suscrito y pagado:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el capital autorizado asciende a M\$530.958.

b) Número de acciones suscritas y pagadas:

El capital de Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A. está representado por acciones nominativas, todas de una serie y sin valor nominal. Todas las acciones se encuentran suscritas, pagadas y con derecho a voto.

c) Dividendos:

La política de dividendos acordada por la Sociedad, en su Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 27 de abril de 2017, es repartir 30% de las utilidades al cierre del ejercicio anterior, la cual no tiene partidas que deducir o agregar que deban ser incluidas al cálculo de la utilidad líquida, determinado sobre los resultados en base a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Al 31 de diciembre de 2017, por presentar pérdidas, la Sociedad no provisionará dividendos a repartir.

d) Objetivos, políticas y procesos de gestión de capital:

Los objetivos, políticas y proceso de gestión de capital de la Sociedad, al administrar el capital, son el salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en desarrollo con el propósito de generar retornos a sus accionistas en inversiones de largo plazo, y complementario al mega proyecto que su matriz tiene en sector de Lo Aguirre, lo anterior manteniendo una estructura de capital óptima.

La Sociedad mantiene como política financiar sus actividades principalmente con capital propio sin recurrir a terceros. Su principal actividad se encuentra relacionada con el Proyecto Praderas. En marzo de 2018, fue aprobada la modificación a plan regulador, por lo cual se espera que dicho proyecto inmobiliario inicie su fase de desarrollo durante el año 2018.

Para efectos de gestión, la Sociedad considera como recursos propios el patrimonio contable al cierre de cada ejercicio.

e) Otras reservas:

En este ítem se clasifica la corrección monetaria del capital del período de transición al 1 de enero de 2010 que fue aprobada por la Junta Ordinaria de Accionistas, la cual se presenta como “Otras reservas” bajo el concepto de “Otros incrementos en el patrimonio”. Tal como señala en Oficio Circular 456 de la Comisión para el Mercado Financiero, esta excepción se debe a que el capital pagado al 31 de diciembre del período de transición se encuentra establecido en los estatutos sociales modificado de pleno derecho por la distribución de la revalorización del capital propio, efectuada en la Junta Ordinaria de Accionistas que aprobó dicho balance.

NOTA 13 GASTOS DE ADMINISTRACION

El siguiente es el detalle de este rubro para el ejercicio terminado en las fechas que indica:

Conceptos	Del 01/01/2017 al 31/12/2017 M\$	Del 01/01/2016 al 31/12/2016 M\$
Patentes	107	500
Asesorías administrativas empresas relacionadas	46.251	45.328
Otras asesorías	4.023	3.986
Gastos generales	7.207	7.407
Total	57.588	57.221

NOTA 14 – RESULTADOS POR UNIDADES DE AJUSTE

Los resultados por unidades de ajuste se producen por dos conceptos, el primero son los préstamos en UF que se mantiene con empresas relacionadas.

Conceptos	Del 01/01/2017 al 31/12/2017 M\$	Del 01/01/2016 al 31/12/2016 M\$
Reajuste UF	29.259	44.369
Otras partidas	(6.570)	(8.525)
Total	22.689	35.844

NOTA 15 - PÉRDIDA POR ACCION

La pérdida por acción básica se determina dividiendo la pérdida atribuible a los Accionistas de la Sociedad entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el año, excluyendo, de existir, las acciones comunes adquiridas por la Sociedad y mantenidas como acciones de tesorería.

Pérdidas básicas por acción:	Unidad	31/12/2017	31/12/2016
Pérdida atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	M\$	(80.277)	(93.065)
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	M\$	(80.277)	(93.065)
Promedio ponderado de número de acciones, básico	Cantidad de acciones	300.798	300.798
Pérdidas básicas y diluidas por acción	\$	(266,88)	(309,39)

NOTA 16 - CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no presenta contingencias o restricciones que informar.

NOTA 17 - CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

A la fecha no existen cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 18 - SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad, sus Directores y Gerente General no han recibido sanciones de la Comisión para el Mercado Financiero (ex “SVS”) ni de otras autoridades administrativas.

NOTA 19 - MEDIO AMBIENTE

En la Sociedad no existen desembolsos significativos efectuados a la fecha de cierre de los estados financieros, ni desembolsos comprometidos a futuro, relacionados con el mejoramiento y/o inversión de procesos productivos, verificación y control de cumplimiento de ordenanzas y leyes relativas a los procesos e instalaciones industriales que pudiera afectar directa o indirectamente a la protección del medio ambiente.

NOTA 20 - GESTION DE RIESGOS

De acuerdo a las políticas de administración de riesgos, las transacciones con instrumentos financieros son realizadas exclusivamente por personal de Tesorería de la Gerencia de Administración y Finanzas.

Con la finalidad de administrar el riesgo proveniente de algunas de estas exposiciones se utilizan los siguientes mecanismos.

- Riesgo de crédito

Los principales activos líquidos de la Sociedad se relacionan con los derechos a IVA crédito fiscal que se encuentran acumulados.

Los valores al 31 de diciembre de 2017 en estos derechos ascienden a M\$ 316.747, los cuales no tienen fecha de vencimiento definida pues se espera su retorno una vez que los proyectos en desarrollo por las inmobiliarias generen ingresos.

Sensibilidad del riesgo:

El riesgo de crédito es la pérdida que la Sociedad soportaría en caso de negación de pago por parte del deudor. Dado que no existen deudores al 31 de diciembre de 2017, este riesgo no se encuentra presente en la Sociedad.

- Riesgo de liquidez

Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A. administra el riesgo de liquidez, siendo la principal fuente de liquidez los flujos de efectivo el financiamiento recibido de sus empresas matrices y asociadas.

Basado en el actual escenario y su posición de liquidez, la Sociedad estima se seguirá recibiendo financiamiento de sus empresas matrices, por los próximos 12 meses y el futuro previsible.

- Sensibilidad del riesgo:

Esta situación no causaría efectos sobre el patrimonio ni los resultados, no obstante que si implicaría un requerimiento adicional de fondos de las empresas relacionadas.

NOTA 21 - HECHOS POSTERIORES

Con fecha 7 de marzo de 2018, fue publicado en el diario oficial resolución que modifica plan regulador comunal metropolitano de Santiago, que incorpora los proyectos con desarrollo urbano condicionado en la comuna de Pudahuel “PDUC3 Ciudad Lo Aguirre” que es un mega desarrollo inmobiliario de propiedad de la Sociedad Matriz Inmobiliaria Lo Aguirre S.A.

Entre el 31 de diciembre de 2017, fecha de cierre de los presentes estados financieros, y su fecha de aprobación, no han ocurrido otros hechos significativos de carácter financiero-contable que pudieran afectar el patrimonio de la Sociedad o la interpretación de estos.