



Inmobiliaria Deportiva Santa Rosa de Huechuraba S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Contenido

Informe de los auditores independientes
Estados de situación financiera clasificados
Estados integral de resultados por función
Estados de flujos de efectivo método directo
Estados de cambios en el patrimonio
Notas a los estados financieros

M\$: Miles de pesos Chilenos

Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.
RUT Auditores : 83.110.800-2

Informe de los auditores independientes

A los Señores Accionistas, Presidente y Directores de:
Inmobiliaria Deportiva Santa Rosa de Huechuraba S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Deportiva Santa Rosa de Huechuraba S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados integral de resultados, 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 Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a 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.

www.hlbsurlatinachile.com

Alfredo Barros Errázuriz 1954, Piso 18, Providencia, Santiago, Chile

TEL: 56 (2) 2651 3000

Surlatina Auditores Ltda. es una firma independiente de HLB, una red global de firmas de auditoría y asesoría independientes, cada una de las cuales es una entidad legal separada independiente y, como tal, no tiene responsabilidad por los actos y omisiones de ningún otro miembro. Para más antecedentes visitar hlg.global

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Deportiva Santa Rosa de Huechuraba S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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.

Santiago, Chile
15 de marzo de 2021



Susana Ruiz Castro – Socia
Rut: 10.645.491-4

Estados de situación financiera clasificados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

	Notas	2020 M\$	2019 M\$
Activos			
Corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	300	300
Total activos corrientes		300	300
Activos no corrientes:			
Propiedades, planta y equipos	8	808.799	818.905
Total activos no corrientes		808.799	818.905
Total activos		809.099	819.205

Estados de situación financiera clasificados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

	Notas	2020 M\$	2019 M\$
Pasivos			
Corriente:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corriente	9	2.326	2.265
Total pasivos corrientes		2.326	2.265
No Corriente:			
Cuentas por pagar a empresas relacionadas, no corriente	10	100.185	93.750
Total pasivos no corrientes		100.185	93.750
Patrimonio:			
Capital	11	1.291.910	1.291.910
Ganancias (pérdida) acumuladas		(555.294)	(538.692)
Otras reservas		(30.028)	(30.028)
Total patrimonio		706.588	723.190
Total patrimonio y pasivos		809.099	819.205

Estados de resultados por función

Por el período comprendido entre el 1 de enero
y el 31 de diciembre de 2020
y entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019

	Notas	2020 M\$	2019 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
Costos de ventas		-	-
Ganancia bruta		-	-
Gastos de administración	13	(14.008)	(15.299)
Resultado por unidades de reajuste		(2.594)	(2.430)
Ganancia pérdida antes de impuestos		(16.602)	(17.729)
Gastos por impuestos a las ganancias		-	-
Ganancia (pérdida) por operaciones continuadas		(16.602)	(17.729)
Ganancia (pérdida) del período		(16.602)	(17.729)

Estado de cambio en el patrimonio neto

Al 31 de diciembre de 2020

Detalle	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual	1.291.910	(30.028)	(538.692)	723.190
Cambios en el patrimonio				
Resultado integral	-	-	(16.602)	(16.602)
Total de cambios en patrimonio	-	-	(16.602)	(16.602)
Saldo final período actual 31/12/20	1.291.910	(30.028)	(555.294)	706.588

Estado de cambio en el patrimonio neto

Al 31 de diciembre de 2019

Detalle	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período anterior	1.291.910	(30.028)	(520.963)	740.919
Cambios en el patrimonio				
Resultado integral	-	-	(17.729)	(17.729)
Total de cambios en patrimonio	-	-	(17.729)	(17.729)
Saldo final período anterior 31/12/19	1.291.910	(30.028)	(538.692)	723.190

Estados de flujos de efectivo método directo

Por el período comprendido entre el 1 de enero
y el 31 de diciembre de 2020
y entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019

	2020 M\$	2019 M\$
Estados de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-	-
Incremento (disminuciones) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo principio del período	300	300
Efectivo y efectivo equivalente al final del período	300	300

Índice

1.	Información general de la Sociedad	10
2.	Bases de preparación	11
3.	Criterios contables aplicados	12
4.	Nuevos pronunciamientos contables	14
5.	Cambios contables	18
6.	Gestión del riesgo financiero	18
7.	Efectivo y equivalentes de efectivo	18
8.	Propiedades, planta y equipos (PPE)	19
9.	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corriente	20
10.	Cuentas por pagar a empresas relacionadas, no corriente	20
11.	Patrimonio	20
12.	Información por segmentos	21
13.	Ingresos y gastos	21
14.	Contingencias y compromisos	22
15.	Hechos relevantes	22
16.	Medio ambiente	23
17.	Hechos posteriores	23
18.	Aprobación de los presentes estados financieros	23

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

1 Información general de la Sociedad

La Sociedad Inmobiliaria Deportiva Santa Rosa de Huechuraba S.A. fue constituida en Chile como sociedad anónima cerrada en el año 1997 estando sujeta a la actual Ley de Sociedades Anónimas N° 18.046 del 22 de octubre de 1981 y modificaciones posteriores.

La Sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 26 de junio de 1997, firmada ante el Notario Público de Santiago don Humberto Quezada Moreno.

Al 31 de diciembre de 2020, la propiedad de la Sociedad es la siguiente:

	N° acciones	31.12.2020 %
Principales accionistas		
Inversiones Volcán Pichincha SpA	39.840	66,41
Señor José Antonio Guzmán Matta	20	0,03
Minoritarios	20.140	33,56
Total	60.000	100,00

Con fecha 26 de octubre de 2020, la Sociedad Inmobiliaria Huechuraba S.A. fue absorbida por la Inversiones Volcán Pichincha SpA, Por lo tanto, el controlador de la Sociedad es Inversiones Volcán Pichincha SpA.

El domicilio social y las oficinas principales de la Sociedad se encuentran en la calle Marchant Pereira 201, piso 3, comuna de Providencia, Santiago de Chile.

La principal actividad de la Sociedad, según el objeto social definido en su constitución, es la explotación por cuenta propia o ajena de bienes raíces para construir e instalar en ellos campos deportivos o establecimientos de instrucción y práctica de educación física y toda clase de deportes.

El 02 de noviembre de 1998, Inmobiliaria Deportiva Santa Rosa de Huechuraba S.A. (la comodante) entregó en comodato al Club Santa Rosa de Huechuraba (la comodataria) el edificio que constituye el Club Deportivo y la infraestructura consistente en: una piscina reglamentaria, una piscina para menores, una multicancha de pasto, cuatro canchas de tenis, una cancha de fútbol reglamentaria, canchas de paddle, una plaza dura, juegos infantiles y jardines.

La entrega del inmueble es gratuita y la comodataria debe destinar tanto el inmueble, como sus instalaciones y muebles, al funcionamiento de un club deportivo que permita o facilite a los accionistas de Inmobiliaria Deportiva Santa Rosa de Huechuraba S.A. y a otras personas que el Directorio del Club Deportivo, conforme al reglamento acuerde, la práctica de actividades deportivas y reuniones sociales, que mejoren su calidad de vida.

El Club Deportivo tiene la obligación de destinar los bienes dados en comodato, sólo al objeto para el cual han sido prestados. Asimismo, debe ejecutar todas las reparaciones de daños que sufran los bienes dados en comodato, como las de mantención y conservación, que sean necesarias para mantener el inmueble, instalaciones y bienes muebles y especies, en el mismo estado en que le han sido entregados.

En los ejercicios reportados, la Sociedad no cuenta con trabajadores.

2 Bases de preparación**a) Criterios contables**

Para todas las materias relacionadas con la presentación de sus estados financieros, la Sociedad utiliza las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

b) Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados Integral de Resultados por Función por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de Flujos de Efectivo (método directo) por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En la preparación de los presentes 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.

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

- Litigios y otras contingencias

En los casos que la administración y los abogados de la Sociedad han opinado que las causas tienen un grado de posibilidad de ocurrencia, se ha constituido una provisión al respecto.

- Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la administración realice estimaciones y supuestos relacionados con los montos reportados de activos y pasivos y revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos reportados de ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos subyacentes son revisados periódicamente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el ejercicio en que las estimaciones son revisadas y en los ejercicios futuros afectados.

3 Criterios contables aplicados

Los principales criterios contables aplicados en la elaboración de los estados financieros adjuntos han sido los siguientes:

a) Moneda funcional y de presentación

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

La moneda funcional y de presentación de los estados financieros de la Sociedad es pesos chilenos, siendo esta moneda no hiper-inflacionaria durante los periodos reportados, en los términos precisados en la Norma Internacional de Contabilidad N° 29 (NIC 29). Los presentes estados financieros se presentan en miles de pesos, expresando las cifras sin decimales.

b) Valores para la conversión

Las transacciones en unidades reajustables son registradas a su valor de conversión, siendo las relevantes las siguientes:

Moneda	31.12.2020	31.12.2019
Unidad reajuste	\$	\$
Unidad de Fomento	29.070,33	28.309,94

c) Efectivo y equivalentes al efectivo

La Sociedad considera efectivo y equivalentes al efectivo los saldos de efectivo mantenido en caja y en cuentas corrientes bancarias.

d) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

En deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se incluyen anticipos para la ejecución de proyectos, los que se muestran a sus valores amortizados.

e) Cuentas por cobrar y pagar a empresas relacionadas

Registran los saldos pendientes de pago correspondientes a operaciones de préstamos con empresas relacionadas.

f) Propiedades, planta y equipos (PPE)

Las incorporaciones de propiedades, planta y equipos se contabilizan al costo de adquisición o construcción, según corresponda. Forman el costo de adquisición o construcción todas aquellas erogaciones necesarias para que el bien quede en condiciones de cumplir con el fin para el cual fue comprado o construido.

Para los saldos de apertura a la fecha de transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (cifras al 1 de enero de 2010), la Sociedad opta por acoger la excepción a la aplicación retroactiva de las NIIF, asociando su valor neto actualizado bajo normas contables antiguas como el costo atribuido bajo NIIF.

Los elementos de PPE se valorizan posteriormente por su costo inicial, menos depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas, si las hubiera.

El valor residual y la vida útil restante de los activos fijos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios e instalaciones que puedan estar asentadas sobre los mismos y se entienden que tienen una vida útil indefinida y, por lo tanto, no son objeto de depreciación.

Formando parte de las propiedades, plantas y equipo se incluyen activos entregados en comodato. Se incluyen construcciones y obras de infraestructura asociados al Club: una piscina reglamentaria, una piscina para menores, una multicancha de pasto, cuatro canchas de tenis, una cancha de fútbol reglamentaria, canchas de paddle, una plaza dura, juegos infantiles y jardines.

Estos activos han sido entregados en comodato a título gratuito a Club Santa Rosa de Huechuraba, mediante un contrato suscrito por escritura pública de fecha 30 de septiembre de 1998, en la Notaría de Santiago de don Felix Jara Cadot., modificado por escrituras públicas de fecha 2 de noviembre de 1998, otorgada en la Notaría de Santiago de don Humberto Quezada Moreno, donde fueron entregados los activos mencionados en el párrafo anterior al Club Santa Rosa de Huechuraba, con el propósito que los destine al uso por parte de sus Socios, en los términos establecidos en sus estatutos. El plazo de duración del contrato es de cinco años, este plazo se renovará automáticamente por períodos de dos años, cada uno, si ninguna de las partes manifiesta su voluntad en contrario.

Dado que la propiedades, planta y equipos ha sido entregada en comodato a largo plazo y por ende no será explotada directamente por la Sociedad, para los efectos de valuación se han aplicado los siguientes criterios:

- Se ha calculado depreciación sobre la inversión tomando como base de cálculo una vida útil estimada en 40 años.
- La propiedades, planta y equipos según lo establecido en el contrato de comodato, deberá ser devuelta al termino del mismo, en las mismas condiciones en las cuales fue recibida por parte del Club Santa Rosa de Huechuraba, siendo responsabilidad de dicha entidad realizar la mantención de dichos activos.

g) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los proveedores, acreedores comerciales y otros préstamos de terceros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, en general, 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.

h) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad de acuerdo a la normativa vigente, no ha constituido provisión de gasto por impuesto a la renta de primera categoría por presentar base imponible negativa al cierre de cada ejercicio, correspondiente a M\$ 815.071 y M\$ 774.165.

La Sociedad no ha reconocido impuestos diferidos, considerando que las pérdidas tributarias son de remota recuperación en el futuro, producto de que la Sociedad no genera ingresos que permitan su utilización futura.

i) Capital emitido

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

j) Dividendo mínimo

La Sociedad no es generadora de ingresos, por lo que no paga dividendos a sus accionistas.

k) Reconocimiento de ingresos

La Sociedad no genera ingresos, dado su giro social.

l) Responsabilidad de la información y estimaciones y criterios contables utilizados

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

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

Las principales estimaciones se refieren básicamente a:

- Vidas útiles y valores residuales estimados

La valorización de las inversiones en propiedades, planta y equipos considera la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo. Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos.

4 Nuevos pronunciamientos contables

a) Los siguientes nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigencia durante el período 2020:

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p><u>Marco Conceptual Revisado</u></p> <p>Incorpora nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos. Esta modificación se acompaña de documento separado "Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF", que establece enmiendas a otras NIIF con el fin de actualizar las referencias al nuevo Marco Conceptual.</p>	<p>Mayo de 2018</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad del 1 de enero de 2020.</p>
<p><u>Modificación a NIC 1 y NIC 8</u> (Definición de materialidad)</p> <p>La información es material si omitirla, formularla erróneamente u ocultarla podría razonablemente, se espera que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general.</p> <p>La materialidad depende de la naturaleza o magnitud de la información, o ambos. Una entidad evalúa si la información, ya sea individualmente o en combinación con otra información, es material en el contexto de sus estados financieros tomados como un todo.</p>	<p>Octubre de 2018</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2020.</p> <p>Se permitió su aplicación anticipada.</p>
<p><u>Modificación a NIIF 3</u> (Definición de un negocio)</p> <p>Aclara que para que un conjunto de actividades y activos adquiridos sea considerado un negocio debe, al menos, incluir un input y un proceso sustantivo que en su conjunto contribuyan significativamente a la capacidad de generar outputs.</p>	<p>Octubre de 2018</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2020.</p> <p>Se permitió su aplicación anticipada.</p>

<p><u>Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7</u> (Modificación a la tasa de interés de referencia)</p> <p>Modificaciones a la NIIF 9</p> <p>Una relación de cobertura se ve directamente afectada por la modificación a tasa de interés de referencia solo si la modificación genera incertidumbres sobre: (a) el índice de referencia del tipo de interés (contractual o no contractual especificado) designado como riesgo cubierto; y/o (b) el momento o el monto de los flujos de efectivo basados en el índice de referencia del elemento cubierto o del instrumento de cobertura.</p> <p>Modificaciones a la NIC 39</p> <p>Una relación de cobertura se ve directamente afectada por la modificación del índice de referencia de la tasa de interés solo si la modificación genera incertidumbres sobre: (a) el índice de referencia de la tasa de interés (especificado por contrato o no) designado como un riesgo cubierto; y / o (b) la oportunidad o el monto de los flujos de efectivo basados en el índice de interés de la partida cubierta o del instrumento de cobertura.</p> <p>Modificaciones a la NIIF 7</p> <p>Para las relaciones de cobertura a las que una entidad aplica las excepciones establecidas en los párrafos 6.8.4 a 6.8.12 de la NIIF 9 o los párrafos 102D a 102N de la NIC 39, la entidad revelará:</p> <p>(a) los puntos de referencia de tasas de interés significativas respecto de los cuales la cobertura de la entidad las relaciones están expuestas;</p> <p>(b) el alcance de la exposición al riesgo que gestiona la entidad que es directamente afectado por la modificación de la tasa de interés de referencia;</p> <p>(c) cómo la entidad gestiona el proceso para la transición a una alternativa tasas de referencia;</p> <p>(d) una descripción de los supuestos o juicios significativos que la entidad hizo al aplicar estos párrafos (por ejemplo, suposiciones o juicios acerca de cuándo la incertidumbre derivada de la tasa de interés de referencia la modificación ya no esté presente con respecto al tiempo y la cantidad de los flujos de efectivo basados en la tasa de interés de referencia); y</p> <p>(e) el monto nominal de los instrumentos de cobertura en esas coberturas relaciones.</p>	<p>Septiembre de 2019</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2020.</p> <p>Se permitió su aplicación anticipada.</p>
<p><u>Modificación NIIF 16, Arrendamientos</u></p> <p>Producto de COVID 19, se otorga la posibilidad, sometida al cumplimiento de ciertas condiciones, de que aquellos cambios en las condiciones de arrendos en favor de los arrendatarios sean tratados no como una modificación de contratos.</p>	<p>Mayo 2020</p>	<p>Inmediata</p>

La entrada en vigencia de estos pronunciamientos contables no ha tenido efectos en los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

b) Nuevos pronunciamientos contables emitidos, aún no vigentes

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p><u>NIIF 17, Contratos de Seguros</u></p> <p>Esta NIIF reemplaza a la NIIF 4, la cual permitía a las empresas una diversidad de opciones de llevar la contabilidad de los contratos de seguros, lo que se traducía en una multitud de enfoques diferentes, lo que hacía complejo la comparación entre entidades del mismo rubro. La NIIF 17 resuelve el problema de la comparación al exigir que todos los contratos de seguros sean contabilizados de manera consistente, beneficiando tanto a los inversionistas como a las compañías de seguros. Las obligaciones de seguros se contabilizarán utilizando los valores actuales, en lugar del costo histórico. La información se actualizará periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los estados financieros.</p>	<p>Mayo de 2017</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.</p> <p>Se permite su aplicación anticipada para entidades que utilicen la NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17.</p>
<p><u>Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28</u> (Ventas o Aportes de activos entre un inversionista y sus Coligadas y Negocios Conjuntos)</p> <p>Las modificaciones abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 (2011), en el tratamiento de la venta o los aportes de bienes entre un inversionista y sus coligadas o negocios conjuntos.</p> <p>La principal consecuencia de las modificaciones es que una ganancia o una pérdida completa se reconocen cuando la transacción involucra un negocio (si se encuentra en una afiliada o no). Una ganancia o pérdida parcial se reconoce cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una afiliada.</p>	<p>Septiembre de 2014</p>	<p>Fecha aplazada en forma indefinida.</p>
<p><u>Modificaciones a la NIC 1</u> (Clasificación de Pasivos como Corriente y No Corriente)</p> <p>La clasificación de un pasivo no se ve afectada por la probabilidad que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo durante al menos doce meses después del período sobre el cual se informa. Si un pasivo cumple los criterios del párrafo 69 para clasificación como no corriente, se clasifica como no corriente, incluso si la Administración tiene la intención o espera que la entidad liquide el pasivo dentro de doce meses después del período del informe, o incluso si la entidad liquida el pasivo entre el final del período sobre el cual se informa y la fecha en que los estados financieros están autorizados para su emisión. Sin embargo, en cualquiera de esas circunstancias, la entidad puede necesitar revelar información sobre el momento de la liquidación para permitir a los usuarios de sus estados financieros comprender el impacto del pasivo en la posición financiera de la entidad.</p>	<p>Enero de 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2022, retrospectivamente de acuerdo a la NIC 8.</p> <p>Se permite su aplicación anticipada.</p>
<p><u>Modificación NIIF 3</u> – referencia al Marco Conceptual</p> <p>Efectúa modificaciones al nombre del marco conceptual y específicamente en las definiciones de pasivos y activos contingentes, en cuanto a su reconocimiento.</p>	<p>Mayo de 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022.</p>

<p>Modificación NIC 37- Contrato Oneroso, costo de cumplimiento del contrato.</p> <p>El costo del cumplimiento de un contrato comprende los costos que están directamente relacionados con el contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten en:</p> <p>(a) los costos incrementales del cumplimiento del contrato—por ejemplo, mano de obra directa y materiales; y</p> <p>(b) una asignación de otros costos que se relacionen directamente con el cumplimiento de los contratos, por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedades, planta y equipo usada en el cumplimiento de ese contrato, entre otras.</p>	<p>Mayo de 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022.</p>
<p>Modificación NIC 16 – Productos antes del uso previsto</p> <p>Define como ejemplo de costo directamente atribuible:</p> <p>“costos de probar si el activo funciona correctamente (es decir, evaluar si el rendimiento técnico y físico del activo es tal que es capaz de ser utilizado en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquilar a terceros o para fines administrativos)”</p> <p>Agrega:</p> <p>Los artículos pueden ser producidos al traer un artículo de propiedad, planta y equipo para la ubicación y condiciones necesarias para que sea capaz de operar de la manera prevista por la gerencia (como muestras producidas cuando se prueba si el activo funciona correctamente). Una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos artículos, y el costo de esos artículos, en ganancias o pérdida de acuerdo con las normas aplicables. La entidad mide el costo de esos elementos que aplican los requisitos de medición de la NIC 2.</p>	<p>Mayo de 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022.</p>
<p>Modificación NIIF 17 – Contratos de Seguros</p> <p>La modificación de la NIIF 17, se efectuó para lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Para reducir costos, al simplificar algunos requisitos para reducir los costos de aplicar la NIIF 17 para las empresas, incluidos costos de desarrollo del sistema. b. Para que los resultados sean más fáciles de explicar, al revisar algunos requisitos para abordar las preocupaciones de que los resultados de aplicar la NIIF 17 originalmente emitidos son difíciles de explicar en algunas circunstancias, por ejemplo, porque se percibe que causan desajustes contables. c. Para facilitar la transición al extender el período disponible para que las compañías se preparen para la primera aplicación de la NIIF 17 y el período para que algunas aseguradoras se preparen para la primera aplicación de la NIIF 9 Instrumentos financieros. 	<p>Julio 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.</p>
<p>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes</p> <p>Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1</p> <p>El tema de fondo está relacionado con las condiciones que deben ser consideradas para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. La modificación apunta a precisar las condiciones estipuladas en la norma original.</p>	<p>Julio 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.</p>

<p>Reforma de la tasa de interés de referencia: Fase 2 (Modificación a la NIIF 9, la NIC 39, la NIIF 7, la NIIF 4 y la NIIF 16)</p> <p>Las modificaciones complementan las emitidas en 2019 y se centran en los efectos en los estados financieros cuando una empresa reemplaza la tasa de interés de referencia anterior por una tasa de referencia alternativa como resultado de la reforma.</p> <p>Las modificaciones de esta fase final se refieren a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cambios en los flujos de efectivo contractuales: una empresa no tendrá que dar de baja en cuentas o ajustar el valor en libros de los instrumentos financieros para los cambios requeridos por la reforma, sino que actualizará la tasa de interés efectiva para reflejar el cambio a la tasa de referencia alternativa. ✓ Contabilidad de coberturas: una empresa no tendrá que discontinuar su contabilidad de coberturas únicamente porque realice los cambios requeridos por la reforma, si la cobertura cumple con otros criterios de contabilidad de coberturas; y ✓ Divulgaciones: una empresa deberá divulgar información sobre los nuevos riesgos que surjan de la reforma y cómo gestiona la transición a tasas de referencia alternativas. 	<p>Agosto 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2021.</p>
---	------------------------	---

La entrada en vigencia de estos pronunciamientos contables no ha tenido efectos en los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

5 Cambios contables

La Sociedad no presenta cambios en los criterios de preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2020, respecto del ejercicio anterior.

6 Gestión del riesgo financiero

La Sociedad, dado su giro social, naturaleza de sus operaciones y la entrega en comodato de sus elementos de propiedades, planta y equipos al Club Deportivo Santa Rosa de Huechuraba, traspasando su operación, no genera ni presenta riesgos financieros.

No genera ingresos, no posee deuda con instituciones financieras, no realiza operaciones en moneda extranjera. Financieramente es apoyada en su funcionamiento básico por su principal accionista Inversiones Volcán Pichincha SpA con 39.840 acciones. Estos financiamientos no generan intereses.

7 Efectivo y equivalentes al efectivo

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad mantiene en disponible un monto de M\$ 300.

No existen restricciones de ningún tipo sobre las partidas incluidas en efectivo y equivalentes al efectivo.

8 Propiedades, planta y equipos (PPE)

La composición por clase de Propiedades, planta y equipos (PPE) al cierre de cada periodo, a valores neto y bruto, es la siguiente:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
PPE, neto		
Terrenos	629.409	629.409
Construcciones y obras de infraestructura	179.390	189.496
PPE, neto	808.799	818.905
PPE, bruto		
Terrenos	629.409	629.409
Construcciones y obras de infraestructura	476.202	476.202
PPE, bruto	1.105.611	1.105.611
Depreciación y deterioro acumulado		
Construcciones y obras de infraestructura	(296.814)	(286.706)
Depreciación y deterioro acumulado	(296.814)	(286.706)

Los movimientos contables de PPE durante los años 2020 y 2019 se muestran a continuación:

	Terrenos M\$	Construcciones y obras de infraestructura M\$	Totales M\$
Movimiento PPE, año 2020			
Saldo inicial al 01.01.2020, a valores netos	629.409	189.496	818.905
Gastos por depreciación	-	(10.106)	(10.106)
Saldo final al 31.12.2020, a valores netos	629.409	179.390	808.799
Movimiento PPE, año 2019			
Saldo inicial al 01.01.2019, a valores netos	629.409	199.603	829.012
Gastos por depreciación	-	(10.107)	(10.107)
Saldo final al 31.12.2019, a valores netos	629.409	189.496	818.905

Las nuevas PPE se contabilizan al costo de adquisición y la vida útil y valores residuales se revisan una vez al año.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no mantiene hipotecas con bancos o instituciones financieras ya sea para garantizar obligaciones propias o de terceros.

Para efectos de cierre de los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Administración no tiene conocimiento de la existencia de algún indicio de deterioro en el valor de sus activos, ya sea por factores externos o internos, en consideración a que no existen impedimentos o restricciones al uso de las instalaciones y/o desarrollo de actividades comunes en el Club. Asimismo, su entorno no presenta situaciones que afecten las instalaciones del Club, ni acciones gubernamentales que impliquen deterioro del mismo. Ver nota 3 (f).

9 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corriente

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad informa en este rubro las obligaciones vigentes correspondientes a la contratación de servicios profesionales que le permiten su funcionamiento administrativo. Estos valores totalizan M\$ 2.326 en 2020 y M\$ 2.265 en 2019.

10 Cuentas por pagar a empresas relacionadas, no corriente

a) A las fechas que se indican, las cuentas por pagar a entidades relacionadas son:

RUT parte relacionada	Nombre parte relacionada	Naturaleza de la relación	País origen	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$	moneda reajuste	Transacción
Pasivo no corriente							
96.777.230-5	Inmobiliaria Huechuraba S.A.	Accionista	Chile	-	76.429	UF	Préstamo
79.754.790-5	Inmobiliaria Rio Napo Ltda.	indirecta	Chile	19.385	17.321	UF	Préstamo
76.323.962-4	Inversiones Volcán Pichincha SpA	Accionista	Chile	80.800	-	UF	Préstamo
Total, pasivo no corriente				100.185	93.750		

Durante el ejercicio 2020, las obligaciones informadas, se incrementaron en M\$ 6.435 y corresponde a obligaciones contraídas con terceros por la Sociedad y que sus relacionadas pagaron por cuenta de esta última. Cabe destacar que estas cuentas por pagar no tiene pactada tasa de interés, ni plan de pago.

b) **Transacciones con empresas relacionadas.**

RUT	Detalle	Tipo de Transacción	Naturaleza de Relación	Moneda	Descripción de la Transacción	Monto 2020 M\$	Efecto en resultado Cargo (Abono) 2020 M\$	Monto 2019 M\$	Efecto en resultado Cargo (Abono) 2019 M\$
96.777.230-5	Inmob. Huechuraba S.A	Préstamo	Relacionada	UF	Obtención de Préstamo	-	-	74.429	7.167
79.754.790-5	Inmob. Rio Napo Ltda. Inversiones Volcán	Préstamo	Relacionada	UF	Obtención de Préstamo	19.385	2.064	17.321	455
76.323.962-4	Pinchincha SpA	Préstamo	Relacionada	UF	Obtención de prestamo	80.800	4.371	-	-

Las transacciones expuestas y realizadas con sus relacionadas no se encuentran caucionadas por ningún tipo de garantía entregada a estos acreedores.

La Sociedad no presenta objetivos, políticas y procesos de gestión de capital debido a su objeto social, sin fines de lucro y a la entrega gratuita de sus bienes al Club Deportivo Santa Rosa de Huechuraba.

Los requisitos externos de capital son esencialmente para cubrir gastos generales y se clasifica como deuda con empresas relacionadas.

11 Patrimonio

La Sociedad mantiene adecuados índices de capital, con el objetivo de asegurar el objeto social. Adicionalmente, la Sociedad monitorea continuamente su estructura de capital, con el objetivo de mantener una estructura óptima que le permita reducir el costo de capital.

Desde el 2 de noviembre de 1998 la propiedad de Inmobiliaria Deportiva Santa Rosa de Huechuraba S.A. (aporte inicial de 59.980 acciones de Inmobiliaria Huechuraba S.A. y 20 acciones del señor José Antonio Guzmán Matta) ha variado, según el siguiente detalle:

	1998 Acciones	1999 Acciones	2000 Acciones	2001 Acciones	2002 Acciones	2003 Acciones	2004 Acciones
Inmobiliaria Huechuraba S.A.	59.660	55.500	53.600	51.960	50.640	50.120	45.300
Señor José Antonio Guzmán Matta	20	20	20	20	20	20	20
Minoritarios	320	4.480	6.380	8.020	9.340	9.860	14.680
Capital suscrito y pagado	60.000						

	2005 Acciones	2006 Acciones	2007 Acciones	2008 Acciones	2009 Acciones	2010 Acciones	2011 Acciones	2012 Acciones
Inmobiliaria Huechuraba S.A.	43.860	41.580	41.400	41.400	41.240	41.240	41.240	41.240
Señor José Antonio Guzmán Matta	20	20	20	20	20	20	20	20
Minoritarios	16.120	18.400	18.580	18.580	18.740	18.740	18.740	18.740
Capital suscrito y pagado	60.000							

	2013 Acciones	2014 Acciones	2015 Acciones	2016 Acciones	2017 Acciones	2018 Acciones	2019 Acciones	2020 Acciones
Inmobiliaria Huechuraba S.A.	41.440	41.440	41.360	41.240	40.860	40.340	40.140	-
Señor José Antonio Guzmán Matta	20	20	20	20	20	20	20	20
Minoritarios	18.540	18.540	18.620	18.740	19.120	19.640	19.840	20.140
Inversiones Volcán Pichincha SpA	-	-	-	-	-	-	-	39.840
Capital suscrito y pagado	60.000							

El grupo denominado "Minoritarios" proviene del traspaso gratuito de 20 acciones entregadas como promoción de venta por cada vivienda, correspondiente a transacciones que realiza Inversiones Volcán Pichincha SpA.

Dado el objeto social de la Sociedad, esta no genera ingresos, por lo que no aplica el pago de dividendos.

En la cuenta otras reservas, se incluyen los ajustes de primera adopción de la Sociedad a las NIIF.

12 Información por segmentos

Inmobiliaria Deportiva Santa Rosa de Huechuraba S.A., de acuerdo con su objeto social que es la explotación por cuenta propia o ajena de bienes raíces para construir e instalar en ellos campos deportivos o establecimientos de instrucción y práctica de educación física y toda clase de deportes, entregó de forma gratuita y en comodato sus bienes al Club Santa Rosa de Huechuraba, incorporando en esta transferencia todas sus dependencias para que sus accionistas, mejoren su calidad de vida. En conclusión, la Sociedad sólo administra un segmento que es el definido en su objeto social.

13 Ingresos y gastos

La Sociedad no genera ingresos.

Los gastos de administración se muestran a continuación:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Gastos de administración:		
Servicios Terceros	(3.902)	(5.192)
Depreciación	(10.106)	(10.107)
Total	(14.008)	(15.299)

14 Contingencias y compromisos

Inmobiliaria Deportiva Santa Rosa de Huechuraba S.A. regularizó su cambio a Sociedad anónima fiscalizada, condición que adquirió al exceder las disposiciones del Art. N° 1, D.S. N° 587 del Reglamento de Sociedades Anónimas.

Esta limitación se cumplió en abril de 2000, aproximadamente, cuando a lo menos el 10% del capital suscrito pasó a pertenecer a un mínimo de 100 accionistas.

15 Hechos relevantes

- a) El 02 de noviembre de 1998, Inmobiliaria Deportiva Santa Rosa de Huechuraba S.A. (la comodante) entregó en comodato al Club Santa Rosa de Huechuraba (la comodataria) el edificio que constituye el Club Deportivo y la infraestructura consistente en: una piscina reglamentaria, una piscina para menores, una multicancha de pasto, cuatro canchas de tenis, una cancha de fútbol reglamentaria, canchas de paddle, una plaza dura, juegos infantiles y jardines.

La entrega del inmueble prestado es gratuita y la comodataria debe destinar tanto el inmueble, como sus instalaciones y muebles, al funcionamiento de un club deportivo, que permita o facilite a los accionistas de Inmobiliaria Deportiva Santa Rosa de Huechuraba S.A. y a otras personas que el Directorio del Club Deportivo, conforme al reglamento acuerde, la práctica de actividades deportivas y reuniones sociales, que mejoren su calidad de vida.

El Club Deportivo tiene la obligación de destinar los bienes dados en comodato, sólo al objeto para el cual han sido prestados. Asimismo, debe ejecutar todas las reparaciones de daños que sufran los bienes dados en comodato, como las de mantención y conservación, que sean necesarias para mantener el inmueble, instalaciones y bienes muebles y especies, en el mismo estado en que le han sido entregados.

- b) Actualmente, Inmobiliaria Deportiva Santa Rosa de Huechuraba S.A. se encuentra inscrita en la Comisión para el Mercado Financiero (ex Superintendencia de Valores y Seguros) con el número de registro 1107 de fecha 20 de junio de 2013.
- c) Con fecha 11 de marzo de 2020, la OMS declaró como "pandemia" al nuevo Coronavirus (Covid-19) debido, principalmente, a la fuerte expansión que ha tenido a nivel mundial, lo que ha llevado a la toma de acciones por parte de los distintos gobiernos de los países o zonas más afectadas (Sudeste Asiático, Italia, España, Estados Unidos, entre otros). Asimismo, distintas empresas del sector privado de dichas zonas han tomado medidas operacionales para responder al brote, generando volatilidad e incertidumbre en los mercados financieros a nivel mundial. La Inmobiliaria Deportiva Santa Rosa de Huechuraba S.A. mantendrá un estricto seguimiento de esta situación, con el objeto de incorporar un adecuado y oportuno reconocimiento de ésta en los estados financieros, producto de los eventuales efectos que puedan afectar a la Sociedad.
- d) Con fecha 26 de octubre de 2020, la Sociedad Inmobiliaria Huechuraba S.A. fue absorbida por la Inversiones Volcán Pichincha SpA, Por lo tanto, el controlador de la Sociedad es Inversiones Volcán Pichincha SpA.
- e) Entre el 1° de enero de 2020 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos relevantes que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentadas, ni en la situación económica y financiera de las Sociedad.

16 Medio ambiente

Por la naturaleza de sus operaciones, la Sociedad no ha incurrido en costos relacionados con el medio ambiente.

17 Hechos posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2020 y la fecha de presentación de estos estados financieros, no existe ningún hecho de carácter económico financiero que pudiera afectarlos significativamente.

18 Aprobación de los presentes estados financieros

Los presentes estados financieros fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en sesión celebrada el día 09 de marzo de 2021, siendo autorizado su Gerente General para su divulgación.