

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

***al 31 de diciembre de 2017 y 2016***

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

### ÍNDICE

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

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial**, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

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

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

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

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

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

## **Inspired Around the World**

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

Página 2 de 2

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

### **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial** al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

**CONSULTORES Y AUDITORES DE EMPRESAS LTDA.**



Juan Araya C.  
Socio

Valparaíso, 15 de Marzo de 2018

**Inspired Around the World**

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

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

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	40.636	5.874
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	58.909	85.845
Cuentas por cobrar entidades relacionadas, corrientes	8	57.283	58.464
Inventarios	9	21.802	27.863
Activos por impuestos, corrientes	10.a	410	442
<b>Total activos corrientes</b>		<b>179.040</b>	<b>178.488</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades, planta y equipo	11	1.142.987	1.186.946
Activos por impuestos diferidos	10.b	94.259	76.600
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>1.237.246</b>	<b>1.263.546</b>
<b>Total Activos</b>		<b>1.416.286</b>	<b>1.442.034</b>

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 En miles de pesos (M\$)

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>Nota</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	12	4.799	19.531
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	13	136.135	241.894
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	14	2.366.748	2.193.615
Provisión por beneficios al personal	15	11.210	10.348
Otros pasivos no financieros, corrientes	16	35.018	23.240
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>2.553.910</b>	<b>2.488.628</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	12	-	4.536
Pasivos por impuestos diferidos	10.b	15.777	26.195
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>15.777</b>	<b>30.731</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido		14.994	14.994
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(967.426)	(901.782)
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<b>(952.432)</b>	<b>(886.788)</b>
Participaciones no controladoras		(200.969)	(190.537)
<b>Total patrimonio</b>		<b>(1.153.401)</b>	<b>(1.077.325)</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>1.416.286</b>	<b>1.442.034</b>

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

<b>ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA</b>	<b>Nota</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ingresos de actividades ordinarias	17	963.155	1.014.540
Gasto por Beneficios a los empleados	18	(382.849)	(467.184)
Gasto por Depreciación y Amortización	11	(63.745)	(60.415)
Otros gastos, por naturaleza	19	(560.770)	(760.835)
Otras ganancias (perdidas)	20	(6.893)	1.837
Ingresos financieros	21	22	719
Costos financieros	21	(36.343)	(27.992)
Diferencias de cambio	22	(16.722)	(29.392)
Resultado por unidades de reajuste		(9)	(115)
		<b>(104.154)</b>	<b>(328.837)</b>
Gasto por impuesto a las ganancias		28.078	(73.687)
Participaciones minoritarias		10.432	61.959
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>(65.644)</b>	<b>(340.565)</b>
<b>ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES</b>		<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Pérdida atribuible a los propietarios de la controladora		(76.076)	(402.524)
Resultado atribuible a participaciones no controladoras		10.432	61.959
<b>Resultado integral total</b>		<b>(65.644)</b>	<b>(340.565)</b>

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016  
En miles de pesos (M\$)

	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACT. DE OPERACIÓN</b>		
Ganancia (Pérdida)	(65.644)	(340.565)
<b>CARGOS (ABONOS) A RESULTADOS QUE NO EPRESENTAN FLUJO DE EFECTIVO</b>		
Depreciación del ejercicio	63.745	60.415
Diferencia de cambio neta	16.722	29.392
Impuesto renta	(28.078)	73.687
Interés minoritario	(10.432)	(61.959)
<b>(AUMENTO) DISMINUCIÓN DE ACTIVOS, QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO</b>		
Otros activos financieros corrientes	-	4.076
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	26.936	70.626
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	1.181	628
Inventarios	6.061	(5.307)
Activos por impuestos	32	(95)
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE PASIVOS, QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO</b>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	156.411	32.480
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(105.758)	147.855
Provisiones corrientes por beneficios empleados	862	(2.208)
Ingresos percibidos por adelantados	11.778	(4.271)
Otros pasivos financieros, no corrientes	-	(13.574)
<b>FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>73.816</b>	<b>(8.820)</b>



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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016  
En miles de pesos (M\$)

<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>31-12-2017 M\$</b>	<b>31-12-2016 M\$</b>
Obtención de préstamos	-	5.923
Pago de préstamos (menos)	<u>(19.268)</u>	<u>(15.889)</u>
<b>FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b><u>(19.268)</u></b>	<b><u>(9.966)</u></b>
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Compras de activo fijo	<u>(19.786)</u>	<u>(8.571)</u>
<b>FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b><u>(19.786)</u></b>	<b><u>(8.571)</u></b>
<b>FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO ) DEL EJERCICIO</b>	<u>34.762</u>	<u>(27.357)</u>
<b>VARIACIÓN NETA DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE</b>	<b>34.762</b>	<b>(27.357)</b>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	<u>5.874</u>	<u>33.231</u>
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE</b>	<b><u>40.636</u></b>	<b><u>5.874</u></b>

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

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

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

Estado de cambios en el patrimonio	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Resultado de ejercicio	Patrimonio atrib. a los propietarios de la controladora	Particip. no controladora	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Saldo inicial periodo anterior 1 de enero 2016</b>	<b>14.994</b>	<b>125.825</b>	<b>(481.980)</b>	<b>(205.062)</b>	<b>(546.223)</b>	<b>(128.578)</b>	<b>(674.801)</b>
<b>Cambios en el patrimonio</b>							
Traspaso de resultado anterior	-	-	(205.062)	205.062	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	(340.565)	(340.565)	(61.959)	(402.524)
<b>Total cambios en el patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(205.062)</b>	<b>(135.503)</b>	<b>(340.565)</b>	<b>(61.959)</b>	<b>(402.524)</b>
<b>Saldo final al 31 de diciembre 2016</b>	<b>14.994</b>	<b>125.825</b>	<b>(687.042)</b>	<b>(340.565)</b>	<b>(886.788)</b>	<b>(190.537)</b>	<b>(1.077.325)</b>

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016  
En miles de pesos (M\$)

---

## NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

El Directorio de la Sociedad Matriz está integrado por siete miembros que son elegidos en forma bianual por la Junta Ordinaria de Accionistas. El Directorio a Diciembre 2017 está conformado por:

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

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

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

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

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

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

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

En miles de pesos (M\$)

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

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera N°1: Primera Adopción de las NIIF, estas políticas han sido aplicadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos cubiertos en estos estados financieros.

##### **a) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, IFRS por su sigla en inglés) y sus interpretaciones emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB), e instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero (Ex Superintendencia de Valores y Seguros) y serán aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 24 de marzo de 2018.

Estos estados financieros consolidados reflejan la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y 31 diciembre de 2016, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los períodos terminados entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2017.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016  
En miles de pesos (M\$)

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

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

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

#### **b) Períodos cubiertos**

Los presentes estados financieros consolidados cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados de resultados integrales consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados de flujos de efectivos indirectos consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

#### **c) Bases de presentación**

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

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por Inmobiliaria Unión Española S.A. y Filial, las que preparan sus estados financieros consolidados siguiendo los principios y criterios contables en vigor en cada país, por lo que se han incorporado los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las NIIF. Inmobiliaria Unión Española S.A. y Filial operan en Chile.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

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

#### **d) Bases de consolidación**

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

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

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

#### **Participaciones no controladoras**

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

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

#### **e) Moneda**

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

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

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

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

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

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

##### e.2) Transacciones y saldos

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

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

##### e.3) Tipos de cambio

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

		31/12/2017	31/12/2016
		(Cifras expresadas en pesos chilenos - \$)	
Dólar Estadounidense	<b>US\$</b>	614,75	669,47
Unidad de Fomento	<b>UF</b>	26.798,14	26.347,98



# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016  
En miles de pesos (M\$)

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

### f) Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la entidad no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación a partir de las fechas indicadas a continuación:

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
<b>Enmiendas a NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Aclaraciones a NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Aplicación NIIF 9 "Instrumentos Financieros" con NIIF 4 "Contratos de Seguro" (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo disponible durante tres años después de esa fecha.
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
<b>Nuevas Interpretaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
CINIIF 22 <i>Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016  
En miles de pesos (M\$)

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

#### **f) Nuevos pronunciamientos contables, continuación**

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

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

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

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

#### **b) Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. En el estado de situación financiera consolidado, los sobregiros de existir se clasificarían como préstamos en el Pasivo Corriente.

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

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

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

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

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016  
En miles de pesos (M\$)

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

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

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

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

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable, es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

#### **f) Inventario**

Son reconocidos como inventario todos aquellos activos:

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

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

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

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

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

En miles de pesos (M\$)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

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

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

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

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método de balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de los estados financieros y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales se pueden compensar las diferencias temporarias, o existan diferencias temporarias imponibles suficientes para absorberlos.

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

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

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

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

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

##### **n) Reconocimiento de gastos**

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

##### **ñ) Gastos de administración**

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

##### **o) Estado de flujos de efectivo**

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

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

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

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



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

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

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

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

##### **Riesgo de crédito**

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

##### **Riesgo de liquidez**

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

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

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

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

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

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

##### **Riesgo del negocio**

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

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

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

En miles de pesos (M\$)

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

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

La preparación de los estados financieros consolidados conforme a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial. Las áreas más importantes al cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos registrados en ellos, se refiere básicamente a:

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

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

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

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

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

Efectivo y equivalentes al efectivo	31-12-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Caja	2.865	32
Caja Chica	600	600
Fondo Fijo	350	350
Banco Santander	30.147	-
Banco Itaú	5.667	3.266
Fondos Mutuos	1.007	1.626
<b>Totales</b>	<b>40.636</b>	<b>5.874</b>

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

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

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

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

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

<b>Cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Fondos por Rendir	32	6.102
Cheques en Cartera	4.122	-
Deudores por Venta	40.097	64.186
Deudores Varios	-	6.233
Provisión Deudores Incobrables	(286)	(10.694)
Tarjeta de Crédito	9.757	13.226
Tarjeta de Débito	4.548	2.806
Boletas de Venta	62	47
Documentos Protestados	-	1.204
Cuentas Varias por Cobrar	-	884
Gastos Anticipados	577	1.851
<b>Totales</b>	<b>58.909</b>	<b>85.845</b>

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

#### NOTA 8. CUENTAS POR COBRAR ENTIDADES RELACIONADAS, CORRIENTES

El detalle del rubro se indica en el siguiente cuadro:

<b>Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cta. Cte. Club Valparaíso S.A.	671	617
Cta. Cte. Club Unión Española	56.612	57.847
<b>Totales</b>	<b>57.283</b>	<b>58.464</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

#### NOTA 9. INVENTARIOS

El detalle del rubro se indica en el siguiente cuadro:

Inventario	31-12-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Mercaderías	12.979	17.282
Artículos de Aseo	1.319	1.393
Bebidas Jugos y Agua Mineral	887	1.136
Cervezas	396	507
Vinos	2.291	2.934
Licores	2.551	3.267
Artículos de Oficina	330	226
Cigarrillos	322	187
Insumos de Alimentos y Bebidas	727	931
<b>Totales</b>	<b>21.802</b>	<b>27.863</b>

#### NOTA 10. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

##### a) Activos por impuestos corrientes

Activos por impuestos, corrientes	31-12-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Impuesto 5% Carnes	410	442
<b>Totales</b>	<b>410</b>	<b>442</b>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

### NOTA 10. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS, continuación

#### b) Activos y Pasivos por Impuestos Diferidos

Concepto	31-12-2017		31-12-2016	
	Impuestos diferidos		Impuestos diferidos	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión Incobrables	-	-	2.727	-
Provisión Vacaciones	3.027	-	2.639	-
Ingreso Anticipado	-	-	5.926	-
Activo Fijo	91.232	-	65.308	-
Leasing Neto	-	15.777	-	26.195
<b>Totales</b>	<b>94.259</b>	<b>15.777</b>	<b>76.600</b>	<b>26.195</b>

Al 31 de diciembre de 2017, la tasa impositiva de las diferencias temporarias para el corto plazo es de un 25,5% y para el largo plazo las tasas impositivas aplicadas son de un 27%, para el año comercial 2018, las cuales han sido aplicadas según la fecha estimada en que el activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Este criterio se ha aplicado considerando el régimen de tributación semi-integrado, establecido en la mencionada ley.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

#### NOTA 11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

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

Propiedades, planta y equipo	31-12-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Terrenos	101.375	101.375
Edificios y Construcciones	1.064.038	1.064.038
Muebles y Útiles	88.772	82.516
Equipo Computacional	19.003	18.856
Programas Computacionales	6.868	6.868
Instalaciones	256.925	252.054
Vajilla	54.195	45.929
Herramientas	131	131
Biblioteca	5.022	5.022
Mantelería y Servilletas	10.353	10.108
Ascensores Montacargas	11.055	11.055
Equipamiento Cocina	16.822	16.822
Equipamiento Salones	11.101	11.101
Equipamiento Instalaciones	4.274	4.274
Equipamiento Lavandería	534	534
Otros Equipamientos	5.600	5.600
Activos En Leasing	203.802	203.802
Depreciación Acumulada	(716.883)	(653.139)
<b>Totales</b>	<b>1.142.987</b>	<b>1.186.946</b>

No existen costos financieros capitalizados en propiedades, planta y equipos durante los ejercicios 2017 y 2016.

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

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016  
En miles de pesos (M\$)

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

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

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

Propiedades, planta y equipo	31-12-2016		
	Bruto M\$	Deprec. Acumulada M\$	Neto M\$
Terrenos	101.375	-	101.375
Edificios y Construcciones	1.064.038	(119.229)	944.809
Muebles y Útiles	82.516	(71.815)	10.701
Equipo Computacional	18.856	(18.423)	433
Programas Computacionales	6.868	(6.359)	509
Instalaciones	252.054	(21.274)	230.780
Vajilla	45.929	(38.444)	7.485
Herramientas	131	(131)	-
Biblioteca	5.022	(3.569)	1.453
Mantelería y Servilletas	10.108	(7.745)	2.363
Ascensores Montacargas	11.055	(4.136)	6.919
Equipamiento Cocina	16.822	(9.590)	7.232
Equipamiento Salones	11.101	(6.464)	4.637
Equipamiento Instalaciones	4.274	(218.958)	-214.684
Equipamiento Lavandería	534	(239)	295
Otros Equipamientos	5.600	(3.542)	2.058
Activos En Leasing	203.802	(123.221)	80.581
<b>Totales</b>	<b>1.840.085</b>	<b>(653.139)</b>	<b>1.186.946</b>



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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

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

- b) Reconciliación de cambios en Propiedades, Planta y Equipo, por clases al 31 de diciembre de 2017:

Rubros	Terreno M\$	Bien Raíz M\$	Equipos M\$	Muebles y Útiles de Oficina M\$	Activo en Leasing M\$	Otros Activos Fijos M\$	Totales M\$
Saldos iniciales al 01.01.2017	101.375	966.231	942	35.759	80.581	2.058	<b>1.186.946</b>
Adiciones	-	4.871	147	14.768	-	-	<b>19.786</b>
Bajas	-	-	-	-	-	-	-
Gastos por depreciación	-	(24.854)	(766)	(15.375)	(22.146)	(604)	<b>(63.745)</b>
<b>Saldo final al 31.12.2017</b>	<b>101.375</b>	<b>946.248</b>	<b>323</b>	<b>35.152</b>	<b>58.435</b>	<b>1.454</b>	<b>1.142.987</b>

**NOTA 12. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES**

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

	31-12-2017		31-12-2016	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Línea de Sobregiro	-	-	5.923	-
Préstamo Bancario C/P	4.799	-	13.608	4.536
<b>Totales</b>	<b>4.799</b>	<b>-</b>	<b>19.531</b>	<b>4.536</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

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

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

<b>Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Proveedores	81.704	174.068
Anticipos a Proveedores	(1.185)	(2.241)
Varios Acreedores	(237)	962
Honorarios por Pagar	103	334
Propinas por Pagar	6.185	6.987
Remuneraciones por Pagar	15.892	21.062
Anticipo de Remuneraciones	-	(226)
Imposiciones por Pagar	7.899	9.403
Impto. 2da. Categoría por Pagar	200	239
Impto. Único por Pagar	63	56
Impto. Valor Agregado	11.512	11.003
IVA Retenido a Terceros	310	-
Provisión de Gastos	13.560	20.153
Depósitos por Identificar	129	94
<b>Totales</b>	<b>136.135</b>	<b>241.894</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

#### NOTA 14. CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS CORRIENTES

La composición del saldo de cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes se indica en el siguiente cuadro:

<b>Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes</b>	<b>31-12-2017 M\$</b>	<b>31-12-2016 M\$</b>
Cta. Cte. Club Unión Española	1.111.993	959.937
Mutuo Largo Plazo CUE	1.254.755	1.233.678
<b>Totales</b>	<b>2.366.748</b>	<b>2.193.615</b>

#### NOTA 15. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIO A LOS EMPLEADOS

La composición del saldo de provisiones por beneficio a los empleados corrientes se indica en el siguiente cuadro:

<b>Provisión por beneficios al personal</b>	<b>31-12-2017 M\$</b>	<b>31-12-2016 M\$</b>
Provisión de Vacaciones	11.210	10.348
<b>Totales</b>	<b>11.210</b>	<b>10.348</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

#### NOTA 16. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

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

<b>Otros pasivos no financieros, corrientes</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2017</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ingresos Percibidos por Adelantado	35.018	23.240
<b>Totales</b>	<b>35.018</b>	<b>23.240</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

---

#### NOTA 17. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

Ingresos de actividades ordinarias	31-12-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Ingresos Colectividades	5.500	2.229
Ingresos por Arriendo Dependencias	31.864	2.687
Ingresos Alimentos y Bebidas	447.568	473.172
Ingresos Eventos Empresas	199.441	195.706
Ingresos Eventos Matrimonio	37.421	130.760
Ingresos Eventos Sociales	43.489	54.202
Ingresos Eventos Club	11.335	19.084
Ingresos Cumpleaños	18.482	48.674
Ingresos Cena Año Nuevo	15.715	18.183
Ingresos Evento Graduaciones	47.215	49.902
Ingresos Eventos Capacitación	40.939	237
Ingresos Eventos Coproducción	41.564	-
Otros Ingresos	5.713	1.338
Otros Ingresos Operacionales	14.822	11.022
Ventas Cigarrillos	2.087	7.344
<b>Totales</b>	<b>963.155</b>	<b>1.014.540</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

#### NOTA 18. GASTOS POR BENEFICIOS AL PERSONAL

El detalle de los Gastos por beneficios al personal se indica en el siguiente cuadro:

Gasto por Beneficio a los empleados	31-12-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Remuneraciones	(212.014)	(241.517)
Horas Extraordinarias	(3.792)	(4.590)
Otras Remuneraciones	(36.498)	(53.309)
Gratificación Legal	(55.485)	(67.429)
Otras Remuneraciones	-	(1.294)
Otros Costos Mano de Obra	-	(2.494)
Asignación Colación	(607)	(669)
Asignación Movilización	(20.462)	(24.751)
Asignación Perdida de Caja	(853)	(910)
Aporte Patronal Accid. Trabajo	(3.960)	(6.064)
Aporte Patronal Seg. Cesantía	(14.381)	(22.129)
Indemnizaciones al Personal	(5.098)	(6.553)
Alimentación Personal	(17.916)	(20.905)
Feriado Legal	(3.251)	(7.553)
Aporte Patronal SIS	(4.112)	(4.692)
Gasto en Capacitación	(3.904)	(1.399)
Becas Alumnos Practicantes	(516)	(926)
<b>Totales</b>	<b>(382.849)</b>	<b>(467.184)</b>

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

**NOTA 19. OTROS GASTOS, POR NATURALEZA**

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

<b>Otros gastos, por naturaleza</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Gastos Generales	(79.432)	(90.252)
Gastos Oficina	(1.926)	(2.753)
Publicidad	(2.005)	(1.601)
Otros Gastos Generales	(32.942)	(44.914)
Auditorias y Asesorías Externas	(18.817)	(24.042)
Gastos de Mantenimiento y Soporte	(27.739)	(20.374)
Deudores Incobrables	2.978	(2.093)
Costos Materias Primas	(347.451)	(545.871)
Flores y Ornamentación	(4.439)	(6.894)
Arriendo Maquinarias	(411)	-
Vajilla y Utensilio Menores	(5.058)	(9.935)
Otros Costos Directos	(33.181)	(4.795)
Músicos y Animación	(6.433)	(631)
Iluminación y Decoración	(500)	(2.290)
Mantelería y Servilletas	-	(426)
Gastos Otras Actividades	(3.414)	(3.964)
<b>Totales</b>	<b>(560.770)</b>	<b>(760.835)</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

---

#### NOTA 20. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

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

<b>Otras ganancias (perdidas)</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ingresos Años Anteriores	85	-
Gastos Periodos Anteriores	(6.963)	2.040
IVA No Recuperable	(15)	(203)
<b>Totales</b>	<b>(6.893)</b>	<b>1.837</b>

#### NOTA 21. INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS

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

<b>Ingresos financieros</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Intereses Inversiones Financieras	22	719
<b>Totales Ingresos financieros</b>	<b>22</b>	<b>719</b>

<b>Costos financieros</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cargos Bancarios	(14.218)	(15.178)
Interés y Multas	(17.760)	(8.546)
Interés Mutuo	(4.356)	(4.268)
Gastos Financieros	(9)	-
<b>Totales costos financieros</b>	<b>(36.343)</b>	<b>(27.992)</b>



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

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

---

#### **NOTA 22. DIFERENCIA DE CAMBIO**

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

<b>Diferencias de Cambio</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Diferencia de Cambio Mutuo	<u>(16.722)</u>	<u>(29.392)</u>
<b>Totales</b>	<b><u>(16.722)</u></b>	<b><u>(29.392)</u></b>

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

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

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

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