

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(En pesos chilenos)

1 Actividad y estados financieros

La Sociedad fue constituida por escritura pública el 20 de octubre de 1992, ante el notario público de Concepción don Iván Kuzmanic Yérkovic. Bajo la razón social Gregorio y Gustavo Yáñez Mery Limitada y Compañía (C.P.A.).

Con fecha 10 de junio de 1994, por escritura pública otorgada en la notaría pública de Tomé de don Jorge Cerrutti Barberis, se modifica la razón social de la Sociedad a Administradora Pingual Limitada y Compañía (C.P.A.).

Con fecha 18 de mayo de 2016, por escritura pública otorgada en la notaria de don Ernesto Valenzuela Norambuena, se produce la transformación de la Sociedad de “Administradora Pingual Limitada y Compañía (C.P.A)” a Administradora Pingual S.A., producto de aquello la sociedad por defecto pasó a ser una Sociedad Anónima Abierta.

La Administración de la Sociedad se encuentra en proceso de regularización del Número de Registro ante la Comisión del Mercado Financiero (CMF).

El objeto social principal de la Sociedad es el establecimiento, mantención, administración, cuidado y mejoramiento de las obras e instalaciones del área deportiva y recreativa del Complejo Turístico Pingual.

2 Bases de Preparación y Políticas Contables

a) Período contable

Los estados de situación financiera clasificados se presentan al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Los resultados integrales por función comprenden los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Los estados de flujos de efectivo método indirecto, reflejan los flujos de los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del año 2020 y 2019.

Los estados de cambios en el patrimonio neto, incluye la evolución patrimonial en los ejercicios comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del año 2020 y 2019.

Administradora Pingual S.A**2 Bases de Preparación y Políticas Contables (Continuación)**

b) Bases de presentación

Los presentes estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB).

c) Bases de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento han sido expresados a los siguientes tipos de cambio vigentes al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

	<u>2020</u> \$	<u>2019</u> \$
Unidad de fomento	29.070,33	28.309,94

d) Moneda de presentación y moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la sociedad opera. Los estados financieros de Administradora Pingual S.A. se presentan en pesos chilenos, que constituye la moneda funcional y de presentación de los estados financieros aplicables a la naturaleza de sus operaciones.

e) Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, los pronunciamientos contables emitidos por el IASB (organismo emisor de las normas internacionales), son los siguientes:

Nuevas NIIF**Fecha de aplicación obligatoria**

NIIF 3 “Contratos de seguros”

Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021.

Enmiendas, mejoras a NIC, NIIF e Interpretaciones Fecha de aplicación obligatoria

Enmiendas a NIIF 10” Estados Financieros Consolidados”

y NIC 28” Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”: Venta o Aportación de activos entre un inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto. de vigencia aplazada indefinidamente.

Enmiendas a NIC 1 y NIC 8, Presentación de estados financieros y políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: Alinea la definición de material.

los anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.

Administradora Pingular S.A

2 Bases de Preparación y Políticas Contables (Continuación)

Enmiendas, mejoras a NIC, NIIF e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
Enmiendas a NIC 1 “Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente”.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022.
Enmiendas a NIIF 3 “Referencia al Marco Conceptual”.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022.
Enmiendas NIC 16 “Propiedad, Planta y Equipo Ingresos antes del Uso Previsto”	los anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022.
Enmiendas NIC 37, “Contratos Onerosos - Costos para Cumplir un Contrato”.	los anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022.
Enmienda a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41 “Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020”.	los anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022.
Enmiendas a NIIF 9, NIC 39, y NIIF 7 “Reforma de la tasa de interés de referencia”.	los anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Enmiendas a la NIIF 3 “Definición de un negocio”.	los anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Enmiendas a las referencias en el Marco Conceptual para la Información Financiera.	los anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Enmiendas a la NIIF 16 “Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19”.	los anuales que comienzan en o después del 1 de junio de 2020.

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones, mejoras y modificaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los Estados Financieros de Administradora Pingular S.A. en el período de su aplicación inicial.

f) Propiedades, plantas y equipos

Las partidas de propiedades, plantas y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro. La Sociedad aplica depreciación, considerando la vida útil económica de los bienes.

2 Bases de Preparación y Políticas Contables (Continuación)

g) Deterioro de los activos no financieros

Las propiedades, plantas y equipos se someten a pruebas de deterioro cuando ocurren acontecimientos o cambios económicos que indiquen que su valor pueda no ser recuperable. Cuando el valor libro del

Administradora Pingueral S.A

activo excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de resultados.

El valor recuperable de un activo se define como el mayor valor entre el precio de venta neto y su valor en uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre. El valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados a ser generados del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su vida útil. El valor presente se determina utilizando una tasa de descuento que refleja el valor actual de dichos flujos y los riesgos específicos del activo.

h) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo.

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos.

i) Deudores comerciales, cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar

Se registran a su valor facturado y no devengan intereses, menos el deterioro acumulado por deudores incobrables.

Los préstamos y partidas similares por cobrar se valorizan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos las pérdidas acumuladas por deterioro.

j) Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

Se registran a su valor facturado y no devengan intereses.

Los préstamos y partidas similares por pagar se valorizan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

2 Bases de Preparación y Políticas Contables (Continuación)

k) Efectivo y efectivo equivalente

La Sociedad ha considerado como efectivo y efectivo equivalente el efectivo disponible, depósitos a plazo, fondos mutuos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos de tres meses o menos.

l) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a las ganancias comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido.

El gasto por impuesto a las ganancias se reconoce en el estado de resultados y en el patrimonio cuando se trata de partidas que directamente se registran en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente ha sido determinado sobre la base de las disposiciones legales vigentes, usando tasas impositivas aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del balance y cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con los años anteriores.

Los impuestos diferidos se obtienen a partir del análisis de las diferencias temporales que surgen por diferencias entre los valores tributarios y contables de los activos y pasivos. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos cuando es probable que existan rentas gravables futuras suficientes para que el activo diferido se pueda aplicar.

m) Beneficios al personal

La Sociedad registra un pasivo por vacaciones del personal sobre base devengada y se registra a su valor nominal.

Administradora Pingueral S.A**3 Efectivo y Equivalente al Efectivo**

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	\$	\$
<u>Banco:</u>		
Cuenta Corriente - Banco Crédito e Inversiones	83.346.191	69.028.215
Total	83.346.191	69.028.215

4 Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Bajo este rubro se presenta el siguiente detalle:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	\$	\$
<u>Deudores por ventas:</u>		
Gastos comunes por cobrar del ejercicio	284.495.560	211.180.400
Gastos comunes por cobrar años anteriores	437.073.615	327.386.165
Ordenanza municipal por cobrar	7.960.000	8.605.000
Sub total	729.529.175	547.171.565
Provisión deterioro de deudores	(159.837.215)	(129.486.715)
<u>Otros deudores:</u>		
Cheques por cobrar	1.701.000	11.586.500
Transbank	1.077.579	4.779.000
Anticipos proveedores	16.723.285	-
Anticipos honorarios	9.138	-
Sub total	19.511.002	16.365.500
Total	589.202.962	434.050.350

Administradora Pingueral S.A**5 Propiedades, Plantas y Equipos**

a) El detalle de las distintas categorías de propiedades, plantas y equipos y su depreciación acumulada es el siguiente:

	Activo bruto \$	<u>Al 31.12.2020</u> Depreciación acumulada \$	Activo Neto \$
Terrenos	694.741.537	-	694.741.537
Construcciones y obras de infraestructura	127.561.750	(12.429.174)	115.132.576
Maquinarias	4.941.457	(1.350.398)	3.591.059
Vehículos	500.000	(375.000)	125.000
Muebles y equipos de oficina	3.975.951	(1.889.720)	2.086.231
Otros activos fijos	2.468.655	(183.617)	2.285.038
Total	834.189.350	(16.227.909)	817.961.441

	Activo Bruto \$	<u>Al 31.12.2019</u> Depreciación acumulada \$	Activo Neto \$
Terrenos	694.741.537	-	694.741.537
Construcciones y obras de infraestructura	127.561.750	(8.286.116)	119.275.634
Maquinarias	2.625.000	(750.000)	1.875.000
Vehículos	500.000	(250.000)	250.000
Muebles y equipos de oficina	3.684.000	(1.228.000)	2.456.000
Total	829.112.287	(10.514.116)	818.598.171

b) El gasto por depreciación al 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascendió a \$ 5.713.793 y \$ 5.257.058 respectivamente.

Administradora Pingueral S.A**6 Impuesto a las Ganancias, Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos**

a) Impuestos corrientes de pasivos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no constituyó provisión de impuesto a la renta por pagar.

b) Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no registra saldos por impuestos diferidos de activos, pasivos y patrimonio.

c) Impuesto a las ganancias en resultados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no registra en gasto impuesto a la renta de primera categoría.

7 Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Bajo este rubro se presenta el siguiente detalle:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	\$	\$
<u>Cuentas por pagar y otros:</u>		
Proveedores	38.399.437	37.341.464
Provisión de gastos	20.729.374	5.661.988
Cheques por pagar	-	1.133.840
Honorarios por pagar	1.213.517	-
Remuneraciones por pagar	19.684.138	23.711.450
Instituciones previsionales y otras retenciones	115.099.263	118.181.081
Impuestos de retención por pagar	445.888	1.591.485
Anticipo ingresos	4.232.000	-
Total	199.803.617	187.621.308

8 Provisiones por Beneficios a los Empleados

Administradora Pingual S.A

Bajo este rubro se presenta el siguiente detalle:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	\$	\$
<u>Pasivos corrientes:</u>		
Provisión de vacaciones	13.758.328	12.787.055
Provisión indemnización por años de servicio	105.324.277	97.835.546
Total	119.082.605	110.622.601

9 Patrimonio Neto

a) Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social de \$ 180.000.000, se encuentra suscrito y no pagado según datos contables.

b) Dividendos

La Sociedad en el ejercicio 2020 y 2019 no ha repartido dividendos, ya sean provisorios o definitivos.

10 Ingreso por Actividades Ordinarias

Los ingresos de la Sociedad están conformados por cobros de gastos comunes mensuales a los copropietarios. Los montos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	\$	\$
<u>Ingreso por gastos comunes:</u>		
Percibidos	422.272.440	471.163.600
Devengados	284.495.560	215.285.400
Otros aportes	21.071.863	-
Total	727.839.863	686.449.000

11 Costo de Ventas y Servicios

Los costos de ventas y servicios corresponden a gastos necesarios para la operación de los

Administradora Pingueral S.A

servicios que presta Pingueral. Los montos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	\$	\$
<u>Conceptos:</u>		
Remuneraciones	334.601.740	348.911.932
Vacaciones e indemnización por años de servicios	32.174.016	20.589.415
Depreciación	5.713.793	5.257.058
Asesorías externas	24.515.756	26.962.863
Gastos generales	21.038.985	23.393.588
Servicios básicos	85.816.727	66.157.979
Arriendos y mantenciones	41.498.078	36.686.232
Total	545.359.095	527.959.067

Administradora Pingueral S.A**12 Otros Gastos**

El detalle de los otros gastos es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	\$	\$
Gastos comunes incobrables	30.350.500	30.627.000
Total	30.350.500	30.627.000

13 Costos Financieros

El detalle de los otros gastos es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	\$	\$
Comisiones bancarias	2.751.273	3.033.388
Comisiones transbank	1.187.450	-
Total	3.938.723	3.033.388

14 Contingencias y Compromisos

A la fecha de emisión de los estados financieros se encontraban en desarrollo las siguientes causas legales:

Causa **Rol C- 674 - 2020** del ingreso del Primer Juzgado Civil de Concepción, sobre

Administradora Pingual S.A

resciliación de contrato con indemnización de perjuicios, caratulada “Consortio Inmobiliario Pingual Limitada con Administradora Pingual S.A.”, La cuantía asciende a \$ 401.151.811. Se encuentra con citación a audiencia de conciliación.

Causa **Rol C- 182 - 2020** del ingreso del Juzgado de Letras de Tomé, sobre demanda de rendición de cuentas, caratulada “Administradora Pingual S.A. con Lepe”, La cuantía es indeterminada y se encuentra suspendida por contingencia.

Causa **Rol C- 1409 - 2020** del ingreso del Primer Juzgado Civil de Concepción, sobre demanda de rendición de cuentas, caratulada “Administradora Pingual S.A. con Albistur”, La cuantía es indeterminada y se encuentra en etapa de término probatorio suspendido por contingencia.

Causa **Rol C - 17967 - 2020** del ingreso ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Concepción, sobre recurso de protección interpuesto por el Sr. José Augusto Valenzuela Miranda en nombre de Ingeniería y Construcción Globalmix Limitada y de don Francisco Alejandro Gómez Muñoz en contra de Administradora Pingual S.A. en virtud de actuaciones arbitrarias e ilegales por la recurrida en el mes de noviembre del año 2020. En el mes de enero 2021 la Corte de Apelaciones de Concepción rechazó el recurso de protección, estando pendiente la instancia ante la Corte Suprema.

No existen otras contingencias ni compromisos que no estén debidamente reflejados en los presentes estados financieros.

15 Hechos Posteriores

Entre el 31 de Diciembre de 2020 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.