

# **COMUNIDAD SERRANIA RINCONADA DE SILVA**

**Estados Financieros al 31 de Diciembre 2020 y 2019**

# COMUNIDAD SERRANIA DE RINCONADA DE SILVA

## Estados Financieros al 31 de Diciembre 2020 y 2019

### Índice de contenidos

|  |    |
|--|----|
| Informe del auditor independiente sobre EEFF | 2  |
| Estado de situación detalle de activos       | 3  |
| Estado de situación detalle de pasivos       | 4  |
| Estado de resultados                         | 5  |
| Estado de cambios en el patrimonio           | 6  |
| Estado de flujo de efectivo                  | 7  |
| Notas a los estados financieros              | 8  |
| Informe resumido control Interno y Gestión   | 17 |

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**Señores**  
**Comunidad Serranía de Rinconada de Silva**  
**Putando**

De nuestra consideración:

### **Auditoria:**

Hemos efectuado una auditoría de los estados financieros de la Comunidad Serranía de Rinconada de Silva, Preparados de acuerdo a normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas empresas. (NIIF o IFRS para Pymes) por el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre 2020 y comparados con el periodo entre el 01 de enero y el 31 de diciembre 2019.

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

El cumplimiento de los requerimientos normativos en la presentación de los estados financieros comprendidos como un todo, mencionados en el párrafo anterior, es responsabilidad de la administración.

### **Responsabilidad de los Auditores:**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre la razonabilidad en la presentación de dichos estados financieros tomados como un todo en base de nuestra auditoría.


Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas exigen que planifiquemos y realicemos la auditoría con el objeto de obtener un grado razonable de seguridad sobre las cifras reveladas en los estados financieros en su conjunto. Nuestra auditoría incluyó el examen a base de pruebas analíticas, de evidencia sobre el cumplimiento de requerimientos normativos contables y la realización de otros procedimientos que consideramos necesarios en las circunstancias.

Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable nuestra opinión. Nuestra auditoría no proporciona una opinión legal sobre cumplimiento de requerimientos normativos distintos a IFRS para Pymes.

### **Opinión:**

En nuestra opinión los estados financieros de Comunidad Serranía de Rinconada de Silva, preparados bajo normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF o IFRS para Pymes) por el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre 2020 y comparados con los estados financieros por el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre 2019 presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas .

San Felipe, 05 de Noviembre 2021



*PYMETICS CONSULTORIA Y SERVICIO SPA.*  
Eduardo Fernandez Escobar  
Auditor Independiente Registro 350 CMF

**COMUNIDAD SERRANIA DE RINCONADA DE SILVA****53.188.020-K****ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 2019

(En pesos - \$)

|   | <b>Nota</b> | <b>31-12-2020</b>  | <b>31-12-2019</b>  |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
|   | <b>N°</b>   | <b>\$</b>          | <b>\$</b>          |
| <b>ACTIVOS</b>  |             |                    |                    |
| <b>Activos corrientes:</b>                                  |             |                    |                    |
| Efectivo y equivalentes al efectivo                         | 4           | 245.178.202        | 189.092.338        |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes | 5           | 11.845.439         | 16.304.967         |
| Activos por impuestos, corrientes                           | 6           | 1.403.407          | 3.671.617          |
| Total activos corrientes                                    |             | <u>258.427.048</u> | <u>209.068.922</u> |
| <b>Activos no corrientes:</b>                               |             |                    |                    |
| Propiedades, planta y equipos                               | 7           | 326.441.173        | 317.366.692        |
| Activos Intangibles, no corrientes                          | 8           | 1.447.985          | 8.361              |
| Total activos no corrientes                                 |             | 327.889.158        | 317.375.053        |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>  |             | <u>586.316.206</u> | <u>526.443.975</u> |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**COMUNIDAD SERRANIA DE RINCONADA DE SILVA**

53.188.020-K

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 2019

(En pesos - \$)

|  | Nota<br>N° | 31-12-2020<br>\$          | 31-12-2019<br>\$          |
|--|------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>  |            |                           |                           |
| <b>Pasivos corrientes:</b>   |            |                           |                           |
| Cuentas por pagar comerciales y otra cuentas por pagar, corrientes | 9          | 864.197                   | 3.033.656                 |
| Pasivos por impuestos, corrientes                                  | 10         | 35.051.993                | 43.740.807                |
| Total pasivos corrientes   |            | <u>35.916.190</u>         | <u>46.774.463</u>         |
| <b>Patrimonio:</b>   |            |                           |                           |
| Capital  |            | 450.824.967               | 450.824.967               |
| Reserva de revalorizacion  |            | 61.543.604                | 47.441.264                |
| Resultados Acumulados  |            | 122.605.450               | 62.460.531                |
| Distribucion de Exedentes  |            | <u>(84.574.005)</u>       | <u>(81.057.250)</u>       |
| Total patrimonio, neto   |            | <u>550.400.016</u>        | <u>479.669.512</u>        |
| <b>TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS</b>                                  |            | <u><u>586.316.206</u></u> | <u><u>526.443.975</u></u> |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**COMUNIDAD SERRANIA DE RINCONADA DE SILVA**  
**53.188.020-K**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION**  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 2019  
(En pesos - \$)

|  | Nota<br>N° | 31-12-2020<br>\$   | 31-12-2019<br>\$   |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Ingresos de actividades ordinarias               | 12         | 207.897.758        | 130.732.747        |
| Costos de ventas                                 | 13         | (25.456.417)       | (18.582.250)       |
| <b>Ganancia bruta</b>                            |            | <b>182.441.341</b> | <b>112.150.497</b> |
| <u>(menos) Gastos de administración y ventas</u> |            |                    |                    |
| Remuneraciones                                   | 14         | -                  | (1.700.628)        |
| Otros gastos de administracion                   | 15         | (23.934.941)       | (28.601.240)       |
| <b>Resultado operacional</b>                     |            | <b>158.506.400</b> | <b>81.848.629</b>  |
| <u>Resultados no operacionales</u>               |            |                    |                    |
| Ingresos Financieros                             | 16         | 5.037.284          | 43.633             |
| Gastos financieros                               | 17         | (482.035)          | (15.807)           |
| Revaluaciones y diferencias de cambio            | 18         | (6.055.635)        | 1.404.253          |
| <b>Resultado no operacional</b>                  |            | <b>(1.500.386)</b> | <b>1.432.079</b>   |
| Resultado antes de Impuesto a la renta           |            | 157.006.014        | 83.280.708         |
| Gastos por impuesto a las ganancias              |            | (15.803.845)       | (20.820.177)       |
| <b>Ganancias de actividades operacionales</b>    |            | <b>141.202.169</b> | <b>62.460.531</b>  |
| <b>Estados de Resultados Integrales</b>          |            |                    |                    |
| Ganancia   |            | 141.202.169        | 62.460.531         |
| Otros resultados integrales:                     |            | -                  | -                  |
| <b>Estados de Resultados Integrales Total</b>    |            | <b>141.202.169</b> | <b>62.460.531</b>  |
|  |            | 141.202.169        | 62.460.531         |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**COMUNIDAD SERRANIA DE RINCONADA DE SILVA**  
**53.188.020-K**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019  
(En pesos - \$)

|                                    | <b>Capital<br/>pagado</b><br>\$ | <b>Otras<br/>reservas</b><br>\$ | <b>Ganancias<br/>acumuladas</b><br>\$ | <b>Total</b><br>\$ |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| <b>Saldo inicial al 01.01.2020</b> | <b>450.824.967</b>              | <b>47.441.264</b>               | <b>62.460.531</b>                     | <b>560.726.762</b> |
| Ganancia                           | -                               | -                               | 141.202.169                           | 141.202.169        |
| Otros resultados integrales        | -                               | -                               | -                                     | -                  |
| Resultado integral                 | -                               | -                               | 141.202.169                           | 141.202.169        |
| Revalorizaciones                   | -                               | 14.102.340                      | -                                     | 14.102.340         |
| Distribucion Excedentes            | -                               | -                               | (81.057.250)                          | (81.057.250)       |
| Cambios en el patrimonio           | -                               | 14.102.340                      | 60.144.919                            | 74.247.259         |
| <b>Saldo final al 31.12.2020</b>   | <b>450.824.967</b>              | <b>61.543.604</b>               | <b>122.605.450</b>                    | <b>634.974.021</b> |

|                                    | <b>Capital<br/>pagado</b><br>\$ | <b>Otras<br/>reservas</b><br>\$ | <b>Ganancias<br/>acumuladas</b><br>\$ | <b>Total</b><br>\$ |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| <b>Saldo inicial al 01.01.2019</b> | <b>450.824.967</b>              | <b>40.036.577</b>               | <b>81.057.250</b>                     | <b>571.918.794</b> |
| Ganancia                           | -                               | -                               | 62.460.531                            | 62.460.531         |
| Otros resultados integrales        | -                               | -                               | -                                     | -                  |
| Resultado integral                 | -                               | -                               | 62.460.531                            | 62.460.531         |
| Revalorizaciones                   | -                               | 7.404.687                       | -                                     | 7.404.687          |
| Distribucion Excedentes            | -                               | -                               | (81.057.250)                          | (81.057.250)       |
| Cambios en el patrimonio           | -                               | 7.404.687                       | (18.596.719)                          | (11.192.032)       |
| <b>Saldo final al 31.12.2019</b>   | <b>450.824.967</b>              | <b>47.441.264</b>               | <b>62.460.531</b>                     | <b>560.726.762</b> |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**COMUNIDAD SERRANIA DE RINCONADA DE SILVA**  
**53.188.020-K**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO DIRECTO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**  
(En pesos - \$)

|  | Nota<br>N° | 01.01.2020<br>31.12.2020<br>\$ | 01.01.2019<br>31.12.2019<br>\$ |
|--|------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>    |            |                                |                                |
| Recaudación por ventas   |            | 208.528.644                    | 107.081.972                    |
| Distribucion de Exedentes  |            | (81.057.250)                   | (81.057.250)                   |
| Pagos a proveedores y personal   |            | (49.391.358)                   | (30.301.868)                   |
| Gastos financieros   |            | (482.035)                      | (15.807)                       |
| Impuestos pagados  |            | (15.803.845)                   | (20.820.177)                   |
| IVA y otros similares pagados  |            | (5.251.603)                    | (3.879.546)                    |
| <b>Flujo de efectivo neto procedente de actividades de operación</b>                 |            | <b><u>56.542.553</u></b>       | <b><u>(28.992.676)</u></b>     |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>    |            |                                |                                |
| Compras de propiedad, planta y equipos   |            | (456.689)                      | (834.005)                      |
| <b>Flujos de efectivo neto utilizados en actividades de inversión</b>                |            | <b><u>(456.689)</u></b>        | <b><u>(834.005)</u></b>        |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b> |            |                                |                                |
| No hay   |            | -                              | -                              |
| <b>Flujos de efectivo neto utilizados en actividades de financiación</b>             |            | <b><u>-</u></b>                | <b><u>-</u></b>                |
| Incremento (decremento) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo               |            | 56.085.864                     | (29.826.681)                   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año                                |            | 189.092.338                    | 218.919.019                    |
| <b>Saldo final de efectivo y equivalentes de efectivo</b>                            |            | <b><u>245.178.202</u></b>      | <b><u>189.092.338</u></b>      |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros



**COMUNIDAD SERRANIA DE RINCONADA DE SILVA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(En pesos Chilenos –\$)

---

**1. INFORMACION GENERAL**

Comunidad serranía de Rinconada de Silva es una agrupación de propietarios de terreno de una superficie aproximada de 4.444,97 hectáreas, ubicado en dicho sector de la comuna de Putaendo, inscrito a fojas cincuenta y nueve número ochenta y cinco en el registro de propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Putaendo correspondiente al año 1942.

La Comunidad Serranía de Rinconada de Silva se constituyó el dieciocho de junio del año mil novecientos cuarenta y dos, a través de comparendo celebrado para tal efecto en el Juzgado de La Comuna de Putaendo, oportunidad en que quedó conformada por ciento cuarenta y dos comuneros originales, los que aparecen individualizados en el acta que se redactó en dicha ocasión.

Su duración es indefinida

La Comunidad se dedicará al arriendo de todo o parte de su superficie, al pastoreo de ganado, sea de los comuneros o de extraños y a cualquier otro fin que persiga cultivar, plantar, sembrar o explotar en dicho inmueble, como también desarrollar proyectos inmobiliarios, turísticos o de cualquier otra naturaleza, conforme a las normas que elabore y apruebe el Directorio de la Comunidad.

**2. BASES DE PRESENTACION**

**2.1 BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION**

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes- NIIF para Pymes (IFRS for SMEs por su sigla en inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por su sigla en inglés) y adoptadas por el Colegio de Contadores de Chile A.G. como obligatorias para todas las entidades no reguladas en Chile a partir del 01 de Enero del año 2013. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en pesos chilenos, debido a que el peso chileno es la moneda funcional de la entidad.

Los estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera. al 31 de diciembre de 2020 y 2019
- Estados de resultados integrales de cambios en el patrimonio por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**2.2 MONEDA FUNCIONAL**

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan utilizando su moneda funcional, es decir, la moneda del entorno económico principal en que opera la Comunidad. Bajo esta definición, la moneda funcional es el peso chileno.

## 2.3 COMPENSACIÓN DE SALDOS Y TRANSACCIONES

Como norma general en los estados financieros no se compensan ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Comunidad tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en la cuenta de resultados o balance según corresponda.

## 2.4 RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ESTIMACIONES REALIZADAS

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Comunidad.

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión con fecha 30 de Abril 2021.

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afecten los montos incluidos en estos estados financieros

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Comunidad se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones, y en algunos casos variar significativamente.

## 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

### a. Activo y pasivos financieros

Todos los instrumentos financieros que den lugar a un activo o pasivo financiero, son reconocidos a valor razonable, en la fecha de la negociación, que es la fecha en la que se adquiere el compromiso.

#### i) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo indicado en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias en moneda local e inversiones en fondos mutuos con exigibilidad inferior a 90 días.

#### ii) Deudores comerciales

Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por el importe de la factura registrando provisiones devaluadoras en caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente evaluando caso a caso la situación de cada cliente.

### **iii) Préstamos y acreedores comerciales**

Los pasivos financieros se valorizan al costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva. Las diferencias originadas entre el efectivo recibido y los valores reembolsados se imputan directamente a resultados en los plazos convenidos. Las obligaciones financieras se presentan como pasivo no corriente cuando su plazo de vencimiento es superior a doce meses.

### **b. Propiedades, planta y equipos**

El activo más relevante e la Comunidad corresponde a un bien raíz común de una superficie aproximada de treinta mil hectáreas, ubicado Rinconada de Silva de la comuna de Putaendo, inscrito a fojas cincuenta y nueve número ochenta y cinco en el registro de propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Putaendo. Dicho activo se encuentra valorizado al costo de adquisición.

Los otros activos de este rubro, tales como Instalaciones, Maquinarias y equipos, Muebles y útiles, se encuentran valorizados a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada recalculada sobre una base técnica y si aplica, menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

### **c. Depreciación de propiedades, planta y equipos**

La Comunidad deprecia los activos de propiedades, planta y equipos, desde el momento que estos bienes se encuentran en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los mismos entre los años de vida útil estimados.

Los valores residuales estimados junto con los métodos y plazos de amortización utilizados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si corresponde, se ajustan de manera prospectiva

### **d. Impuesto a las ganancias**

Los gastos por impuestos a las utilidades incluyen el impuesto a la renta. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio siendo un 10 % para 2020 y 25% para 2019.

Durante el ejercicio comercial 2019 la Comunidad pago el impuesto de primera categoría con tasa de 25% correspondiente a entidades sin vinculación con propietarios afectos a impuesto Global complementario o Impuesto Adicional

Durante el ejercicio comercial 2020 la Comunidad pago el impuesto de primera categoría con tasa de 10% correspondiente a empresas y entidades acogidas al régimen Pro Pyme 14 Letra D número 3 de La ley de la Renta contabilidad completa.

**Pro Pyme General (14 D) con contabilidad COMPLETA:**

Régimen Tributario enfocado a pequeños y medianos contribuyentes, que le permite optar entre contabilidad completa o simplificada, con tasa reducida del Impuesto de Primera Categoría con tasa general de 25% y tributación de los propietarios con base en los retiros efectivos con imputación total del crédito del Impuesto de Primera Categoría para dueños.

Con fecha 2 de septiembre del año 2020, fue publicada Ley N° 21.256, en el marco del Plan de Emergencia para la Reactivación Económica impulsado por el Gobierno que contempla entre otras medidas una rebaja transitoria de la tasa del Impuesto de Primera Categoría para contribuyentes acogidos al Régimen Pro Pyme de la Ley sobre Impuesto a la Renta de 25% a 10%, por las rentas que obtengan durante los años comerciales 2020, 2021 y 2022.

**e. Ingresos y gastos de actividades operacionales**

Los ingresos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función de la transferencia del riesgo y del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Comunidad y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el efectivo o financiamiento derivado de ello.

Los ingresos de la Comunidad provienen principalmente de arrendamientos de terreno para instalación de antenas de telecomunicaciones y secado de uvas para pasas.

**f. Ingresos y gastos de actividades no operacionales**

Los ingresos y gastos de actividades se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios y/o desembolsos económicos fluyan a la Comunidad y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el efectivo o financiamiento derivado de ello.

Los ingresos y gastos de la Comunidad clasificados en este rubro provienen principalmente de intereses y reajustes obtenidos en inversiones en fondos mutuos.

#### 4. Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición de saldos al 31 de diciembre es la siguiente:

| <b>Concepto</b>                 | <b>2020</b>        | <b>2019</b>        |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Efectivo                        | -                  | 255.000            |
| Banco Bci                       | 111.904.400        | 60.600.820         |
| Fondos Mutuos                   | 133.273.802        | 128.236.518        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b> | <b>245.178.202</b> | <b>189.092.338</b> |

#### 5. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

a) El detalle del rubro a la fecha de cierre de los EEFF a los años

| <b>Concepto</b>                     | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Clientes                            | 7.569.809         | 8.253.770         |
| Clientes por otros documentos venta | 160.000           | -                 |
| Fondos por rendir                   |                   | 850.000           |
| Anticipos proveedores               |                   | 3.085.575         |
| Documentos Protestados              | 4.115.630         | 4.115.622         |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b>     | <b>11.845.439</b> | <b>16.304.967</b> |

b) Los movimientos del deterioro comercial de incobrables son los siguientes:

| <b>Concepto</b>                         | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|---|-------------|-------------|
| Saldo al 01 de enero                    | -           | -           |
| Incrementos de provisión de incobrables | -           | -           |
| Decrementos de provisión de incobrables | -           | -           |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b>         | <b>-</b>    | <b>-</b>    |

#### 6. Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre, el detalle de este rubro es el siguiente:

| <b>Concepto</b>                 | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| P.P.M.                          | 1.097.630        | 3.671.617        |
| Otros impuestos por recuperar   | 305.777          | -                |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b> | <b>1.403.407</b> | <b>3.671.617</b> |

7. **Propiedad planta y equipos**

La composición y el detalle de los movimientos del ejercicio 2020 y 2019 de las partidas de Propiedad planta y equipos es el siguiente:

| Detalle                     | Bienes Raices      | Maquinaria y Equipos | Instalaciones     | Muebles y Útiles | Total              |
|-----------------------------|--------------------|----------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| Saldos al 01/01/2020        | 284.081.671        | 979.135              | 32.305.886        | 0                | 317.366.692        |
| Altas                       |                    | -                    | -                 | 456.689          | 456.689            |
| Revalorizaciones            | 7.670.205          | 26.437               | 872.259           | 48.891           | 8.617.792          |
| Bajas                       |                    |                      |                   | 0                | 0                  |
| Depreciaciones              | 0                  | 0                    | 0                 | 0                | 0                  |
| Credito por Activo Fijo     |                    |                      |                   |                  | 0                  |
| <b>Saldos al 31/12/2020</b> | <b>291.751.876</b> | <b>1.005.572</b>     | <b>33.178.145</b> | <b>505.580</b>   | <b>326.441.173</b> |

| Detalle                     | Construcciones y obras de Infraestructura | Maquinaria y Equipos | Maquinaria y Equipos Leasing | Muebles y Útiles | Total              |
|-----------------------------|---|----------------------|------------------------------|------------------|--------------------|
| Saldos al 01/01/2019        | 276.344.038                               | 145.130              | 31.425.960                   | 0                | 307.915.128        |
| Altas                       |   | 834.005              |                              | 0                | 834.005            |
| Revalorizaciones            | 7.737.633                                 | 0                    | 879.926                      | 0                | 8.617.559          |
| Bajas                       |   | 0                    | 0                            |                  | 0                  |
| Depreciaciones              | 0   | 0                    | 0                            | 0                | 0                  |
| Credito por Activo Fijo     |   |                      |                              |                  | 0                  |
| <b>Saldos al 31/12/2019</b> | <b>284.081.671</b>                        | <b>979.135</b>       | <b>32.305.886</b>            | <b>-</b>         | <b>317.366.692</b> |

8. **Activos intangibles, no corrientes**

La composición de las partidas que integran este rubro es la siguiente:

| Concepto                        | 2020             | 2019         |
|---------------------------------|------------------|--------------|
| Software                        | 1.423.742        | -            |
| Derechos de Marca               | 24.243           | 8.361        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b> | <b>1.447.985</b> | <b>8.361</b> |

9. **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

La composición de las partidas que integran este rubro es la siguiente:

| Concepto                        | 2020           | 2019             |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Proveedores                     | 864.197        | 905.279          |
| Honorarios por pagar            |                | 283.100          |
| Cheques por Pagar               | -              | 1.845.277        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b> | <b>864.197</b> | <b>3.033.656</b> |

10. **Pasivo por impuestos corrientes**

La composición de las partidas que integran este rubro es la siguiente:

| <b>Concepto</b>                 | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Impuesto a la renta por Pagar   | 34.537.477        | 39.553.809        |
| Otras Provisiones               | -                 | 3.085.575         |
| Impuestos por Pagar             | -                 | -                 |
| Retenciones Segunda Categoría   | 514.516           | 1.101.423         |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b> | <b>35.051.993</b> | <b>43.740.807</b> |

11. **Patrimonio**

a) **Capital**

El capital de la Comunidad es de \$ 450.824.967 al cierre de estos estados financieros

b) **Distribución de excedentes**

El saldo favorable del ejercicio económico, que se denominará remanente, se destinará a absolver las pérdidas acumuladas, si las hubiere, a cubrir los gastos que demande la administración de la Comunidad y a mejorar los terrenos y demás bienes de uso común.

Hecho lo anterior, se destinará a la constitución e incremento de los fondos de reserva, que no deberá ser inferior al 20% del monto total del presupuesto anual.

Por último el saldo, si lo hubiere, se denominará excedente y se distribuirá en dinero entre los comuneros como cuotas de participación, a prorrata del derecho que se tenga sobre la Comunidad.

12. **Ingresos de Actividades ordinarias**

La composición de las partidas que integran este rubro es la siguiente

| <b>Concepto</b>                 | <b>2020</b>        | <b>2019</b>        |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingresos por Contratos          | 207.171.707        | 125.617.621        |
| Arriendos Esporádicos           | 600.000            | -                  |
| Ingresos por Boletas            | 126.051            | 5.115.126          |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b> | <b>207.897.758</b> | <b>130.732.747</b> |

13. **Costos de ventas**

La composición de las partidas que integran este rubro es la siguiente

| <b>Concepto</b>  | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Insumos y Materiales de Mantenimiento B. Parrón                            | 2.195.607         | 7.441.589         |
| Insumos y materiales mantenimiento y Rep. Instalaciones y cierres Serranía | 2.347.064         | -                 |
| Servicios de Mantenimiento B. Parrón                                       | 8.239.378         | 3.960.000         |
| Otros Servicios, de Apoyo y Gestion en Serrania                            | 3.641.455         | -                 |
| Combustible, Gas licuado   | 1.611.000         | -                 |
| Gastos Energía Electricidad  | 7.347.543         | 7.155.661         |
| Mantenimiento y Rep. Equipos, Vehículos y Herramientas                     | 74.370            | 25.000            |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b>  | <b>25.456.417</b> | <b>18.582.250</b> |

14. **Remuneraciones**

La composición de las partidas que integran este rubro es la siguiente

| <b>Concepto</b>                 | <b>2020</b> | <b>2019</b>      |
|---------------------------------|-------------|------------------|
| Sueldos y Salarios              | -           | 1.058.656        |
| Finiquitos                      | -           | 584.168          |
| Aporte Patronal                 | -           | 57.804           |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b> | <b>-</b>    | <b>1.700.628</b> |

15. **Otros gastos de administración**

La composición de las partidas que integran este rubro es la siguiente

| <b>Concepto</b>                    | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Honorarios Profesionales           | 2.589.625         | 11.103.757        |
| Dieta Directorio                   | 5.828.675         | 4.018.689         |
| Asesoría Legal                     | 4.287.335         | 3.345.694         |
| Contribucion Bienes Raíces         | 2.842.994         | 2.128.080         |
| Asesoría Tributaria                | 1.680.000         | 2.480.000         |
| Servicios Contables                | 2.577.034         | -                 |
| Gastos Eventos                     | 409.966           | 1.731.465         |
| Gastos Generales                   | 943.530           | 805.979           |
| Gastos Agua Potable                | 552.062           | 382.939           |
| Gastos Notariales y Legales        | 566.000           | 307.938           |
| Artículos de Escritorio            | 297.447           | -                 |
| Insumos Computacionales            | -                 | 125.193           |
| Gastos Bancarios                   | 21.373            | 15.878            |
| Servicios Aseo Oficina y Artículos | -                 | 7.780             |
| Celulares                          | -                 | 234.848           |
| Gasto Donaciones                   | 1.338.900         | 1.913.000         |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b>    | <b>23.934.941</b> | <b>28.601.240</b> |



16. **Ingresos financieros**

La composición de las partidas que integran este rubro es la siguiente

| <b>Concepto</b>                 | <b>2020</b>      | <b>2019</b>   |
|---------------------------------|------------------|---------------|
| Utilidad en Fondos Mutuos       | 5.037.284        | 43.633        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b> | <b>5.037.284</b> | <b>43.633</b> |

17. **Gastos Financieros**

La composición de las partidas que integran este rubro es la siguiente

| <b>Concepto</b>                 | <b>2020</b>    | <b>2019</b>   |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Gastos financieros              | 482.035        | 15.807        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b> | <b>482.035</b> | <b>15.807</b> |

18. **Revaluaciones y diferencias de cambio**

La composición de las partidas que integran este rubro es la siguiente

| <b>Concepto</b>                 | <b>2020</b>      | <b>2019</b>        |
|---------------------------------|------------------|--------------------|
| Ajuste por Redondeo             | (64)             | (64)               |
| Reajuste Crédito Fiscal         | (4.557)          | 0                  |
| Corrección Monetaria            | 6.060.256        | (1.404.189)        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b> | <b>6.055.635</b> | <b>(1.404.253)</b> |

19. **HECHOS POSTERIORES**

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote de una cepa del nuevo coronavirus ("COVID-19") como una pandemia que ha resultado en una serie de medidas de salud pública y emergencia que han puesto en marcha para combatir la propagación del virus.

La duración y el impacto de COVID-19 son desconocidos al cierre de los estados financieros 2020 y no es posible estimar de manera confiable el impacto que la duración y la gravedad de estos sucesos tendrán en los resultados financieros y la condición de la Comunidad en períodos futuros.

Actualmente no podemos estimar la gravedad o duración general de cualquier impacto adverso resultante en nuestra comunidad, condición financiera y/o resultados de operaciones, que puede ser material.

Entre el 1 de enero de 2021 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que puedan afectar significativamente a los mismos.

\* \* \* \* \*

## **Informe Resumido Control Interno y gestión de administración del Directorio**

La administración de los bienes de la comunidad recae sobre el directorio, de acuerdo al mandato otorgado por la comunidad, es por tanto responsabilidad de este la implementación de sistemas y procedimientos de control interno destinados a este fin.

**En nuestra opinión, y verificado lo detallado a continuación, el directorio mantiene implementado sistemas y procedimientos adecuados para el resguardo de los bienes de la comunidad.**

En nuestra revisión respecto de la gestión del Directorio vigente, hemos evidenciado:

### **Presupuesto anual de ingresos y gastos:**

Verificamos la existencia de presupuesto anual de ingresos y gastos aprobado por la comunidad en asamblea anual.

Se ejerce control presupuestario al aprobar partidas de gastos en órdenes de compra contra dicho presupuesto.

Para el control de las partidas de ingresos y gastos el directorio vigente contrató un sistema contable denominado “Laudus”. En este sistema se mantienen registro de las operaciones y se reconstruyó la información histórica contable desde el año 2017 en adelante.

### **Ingresos:**

Los ingresos de la comunidad durante los años 2019 y 2020 provienen fundamentalmente de arrendamiento de retazos de terreno común.

Dichos arrendamientos están amparados en contratos reducidos a escritura pública y/o contratos privados firmados ante notario. Los contratos se encuentran firmados por el representante de la comunidad. Verificamos consistencia entre contratos firmados e ingresos anuales declarados en Balance de la comunidad.

Los ingresos, se controlan en sistema Laudus y se gestiona adecuadamente la emisión de documentos (Facturas o distintos a facturas) para gestionar la cobranza para la recuperación de ingresos.

A partir del mes de Noviembre 2021, se implementa la emisión de boletas electrónicas.

### **Gastos:**

Los gastos reflejados en balance de la comunidad son controlados, mediante la emisión de órdenes de compra aprobadas por el directorio, de acuerdo al presupuesto anual de la comunidad.

### **Banco:**

Los ingresos recibidos, y los pagos efectuados son registrados en Cuenta Corriente del banco BCI. Evidenciamos control y conciliación de las partidas contables contra cartola bancaria por parte de la tesorería.