

# Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.

Estados Financieros Intermedios  
Correspondiente a los períodos terminados al  
30 de septiembre de 2023 y 2022 (No auditado) y por el ejercicio  
terminado al 31 de diciembre de 2022.

	<b>Páginas</b>
<b><i>Estados financieros</i></b>	
Estados intermedios de situación financiera	4
Estados intermedios de resultados por función	6
Estados intermedios de resultados Integral	6
Estados intermedios de flujos de efectivo	7
Estados intermedios de cambios en el patrimonio neto	8
Notas a los Estados Financieros intermedios	9

## **Abreviaturas utilizadas**

M\$	:	Miles de pesos Chilenos
USD	:	Dólar Estadounidense
U.F.	:	Unidad de fomento
I.P.C.	:	Índice de precios al consumidor

## ÍNDICE

1.	Información general	9
2.	Bases de preparación	9
2.1	Declaración de conformidad	9
2.2	Bases de preparación de los estados financieros	9
3.	Políticas contables	13
3.1	Información financiera por segmentos operativos	14
3.2	Moneda de presentación y moneda funcional	14
3.3	Propiedad de Inversión	14
3.4	Pérdida por deterioro de valor de los activos	15
3.5	Activos y pasivos financieros	15
3.6	Provisiones	16
3.7	Ingresos ordinarios y costos de explotación	16
3.8	Ingresos y costos financieros	16
3.9	Distribución de dividendos	16
4.	Gestión del riesgo financiero	16
5.	Información financiera por segmentos	16
6.	Efectivo y equivalentes a efectivo	17
7.	Activos por impuestos corrientes	17
8.	Otros activos financieros no corrientes y pasivos no corrientes	18
9.	Propiedad de inversión	19
10.	Cuentas Comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	21
11.	Impuestos diferidos e impuesto a las ganancias	21
12.	Patrimonio y reservas	22
13.	Ingresos ordinarios, costos de explotación y gastos de administración	22
14.	Directorio y personal clave de la gerencia	23
15.	Contingencias y compromisos	23
16.	Arrendamientos	24
17.	Medio ambiente	24
18.	Seguros	24
19.	Hechos relevantes	25
20.	Hechos posteriores	25

**SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.**

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE 2022  
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

---

<b>ACTIVOS</b>	<b>N° Nota</b>	<b>30-09-2023 M\$</b>	<b>31-12-2022 M\$</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	11.432	7.468
Activos por impuestos, corrientes	7	259	283
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>11.691</b>	<b>7.751</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros activos financieros no corrientes	8	3.652	3.414
Propiedad de Inversión	9	368.653	373.955
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>372.305</b>	<b>377.369</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>383.996</b>	<b>385.120</b>

**SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.**

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE 2022  
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

---

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>	<b>N° Nota</b>	<b>30-09-2023 M\$</b>	<b>31-12-2022 M\$</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	10	<u>673</u>	<u>3.023</u>
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<u><b>673</b></u>	<u><b>3.023</b></u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar no corrientes	8	<u>3.652</u>	<u>3.414</u>
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<u><b>3.652</b></u>	<u><b>3.414</b></u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital emitido	12	682.496	682.496
Ganancias (pérdidas) acumuladas	12	( 319.060 )	( 320.048 )
Otras reservas	12	<u>16.235</u>	<u>16.235</u>
<b>PATRIMONIO TOTAL</b>		<u><b>379.671</b></u>	<u><b>378.683</b></u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u><b>383.996</b></u>	<u><b>385.120</b></u>

**SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.**

**ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN  
POR LOS PERÍODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE  
SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADO)**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

ESTADO DE RESULTADO POR FUNCIÓN	N° Nota	Del 01.01.2023 al 30.09.2023	Del 01.01.2022 al 30.09.2022	Del 01.07.2023 al 30.09.2023	Del 01.07.2022 al 30.09.2022
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	12 a)	22.500	17.453	7.500	6.302
Costo de ventas	12 b)	( 5.302 )	( 5.302 )	( 1.767 )	( 1.768 )
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>17.198</b>	<b>12.151</b>	<b>5.733</b>	<b>4.534</b>
Otros Ingresos		6	11	0	1
Gastos de administración	12 / 13	( 12.298 )	( 10.837 )	( 4.000 )	( 3.538 )
Otros gastos, por función		( 3.918 )	( 3.852 )	( 2.205 )	( 2.103 )
Ingresos financieros			( - )		( - )
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO</b>		<b>988</b>	<b>( 2.527 )</b>	<b>( 472 )</b>	<b>( 1.106 )</b>
Impuesto a las ganancias	10	-	-	-	-
<b>Ganancia (pérdidas) proveniente de Operaciones continuadas</b>		<b>988</b>	<b>( 2.527 )</b>	<b>( 472 )</b>	<b>( 1.106 )</b>
<b>ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL</b>		<b>Del 01.01.2023 al 30.09.2023</b>	<b>Del 01.01.2022 al 30.09.2022</b>	<b>Del 01.07.2023 al 30.09.2023</b>	<b>Del 01.07.2022 al 30.09.2022</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>UTILIDAD</b>		<b>988</b>	<b>( 2.527 )</b>	<b>( 472 )</b>	<b>( 1.106 )</b>
Resultado integral total		<u>988</u>	<u>( 2.527 )</u>	<u>( 472 )</u>	<u>( 1.106 )</u>
<b>Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<b>988</b>	<b>( 2.527 )</b>	<b>( 472 )</b>	<b>( 1.106 )</b>
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>		<b>988</b>	<b>( 2.527 )</b>	<b>( 472 )</b>	<b>( 1.106 )</b>

**SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, MÉTODO DIRECTO  
POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022 (NO  
AUDITADOS)**

(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO</b>	<b>N° Nota</b>	<b>01-01-2023 30-09-2023 M\$</b>	<b>01-01-2022 30-09-2022 M\$</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de Operación</b>			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		27.029	20.989
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		( 18.762 )	( 16.044 )
Otras entradas (salidas) de efectivo		( <u>4.303</u> )	( <u>5.010</u> )
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de Operación</b>		<u>3.964</u>	( <u>65</u> )
<b>Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>		<u>3.964</u>	( <u>65</u> )
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio		<u>7.468</u>	<u>7.230</u>
<b>Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio</b>		<u>11.432</u>	<u>7.165</u>

**SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADOS)**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

<b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>Capital Emitido</b>	<b>Otras Reservas</b>	<b>Ganancias (Pérdidas) Acumuladas</b>	<b>Cambios en el patrimonio atribuibles a los propietarios de la Controladora</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo Inicial al 01/01/2023	682.496	16.235	( 320.048 )	378.683
Ganancia (pérdida) neta	-	-	988	988
<b>Saldo final al 30/09/2023</b>	<b>682.496</b>	<b>16.235</b>	<b>( 319.060 )</b>	<b>379.671</b>
Saldo Inicial 01/01/2022	682.496	16.235	( 313.676 )	385.055
Ganancia (pérdida) neta	-	-	( 2.527 )	( 2.527 )
<b>Saldo final 30/09/2022</b>	<b>682.496</b>	<b>16.235</b>	<b>( 316.203 )</b>	<b>382.528</b>

### **Nota 1 Información General**

Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A. es una sociedad anónima y tiene su domicilio en Plaza Sucre s/n Viña del Mar. La Sociedad se encuentra inscrita en el registro de valores bajo el número 227, y se encuentra sujeta a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero.

La Sociedad se constituyó en el año 1906, con el objeto de adquirir, mantener, transformar, reparar y enajenar bienes inmuebles con el fin exclusivo que se destinen a actividades sociales deportivas, culturales o de beneficencia que presten servicio a la ciudad de Viña del Mar.

### **Nota 2 Bases de Preparación**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

#### *(2.1) Declaración de Conformidad*

Los presentes estados financieros de la Sociedad corresponden al período terminado el 30 de Septiembre de 2023 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La información contenida en estos estados financieros es de responsabilidad del Directorio de la Sociedad y se declara responsable de la veracidad de la información incorporada en los mismos y la aplicación de los principios y criterios incluidos en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el IASB.

#### *(2.2) Bases de Preparación de los Estados Financieros*

##### *a) Bases de preparación*

Estos estados de situación financiera de Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A., al 30 de septiembre de 2023 y 2022, se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), las que han sido adoptadas para su utilización en Chile, bajo denominación: Normas de Información Financiera de Chile (NIFCH), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

La preparación de estos estados financieros 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 la Sociedad.

La Información contenida en estos Estados Financieros es de responsabilidad de la Administración de la Sociedad.

**Nota 2 Bases de Preparación, continuación**

*b) Períodos cubiertos*

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados intermedios de situación financiera: Al 30 de septiembre de 2023 no auditados y 31 diciembre de 2022.
- Estados intermedios de cambios en el patrimonio: Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 (no auditados)
- Estados intermedios de resultados integrales: Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 y tres meses 01 de julio al 30 de septiembre de 2023 y 2022 (no auditados)
- Estados de flujos de efectivo directo: Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 (no auditados)

*c) Bases de presentación*

Los estados financieros, terminados en las fechas informadas han sido preparados de acuerdo con 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 (CMF), primarán las primeras sobre estas últimas.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad. La Sociedad prepara sus estados financieros 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. La Sociedad opera en Chile.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

**Nota 2 Bases de Preparación, continuación**

*d) Nuevos pronunciamientos contables*

**d.1 Nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigor durante el período 2022**

<b>Normas, Interpretaciones y Modificaciones</b>	<b>Emitida</b>	<b>Entrada en vigencia</b>
<p><b><u>NIIF 17, Contratos de Seguros</u></b></p> <p>Esta NIIF reemplaza a la NIIF 4, la cual permitía a las empresas una diversidad de opciones de llevar la contabilidad de los contratos de seguros, lo que se traducía en una multitud de enfoques diferentes, lo que hacía complejo la comparación entre entidades del mismo rubro. La NIIF 17 resuelve el problema de la comparación al exigir que todos los contratos de seguros sean contabilizados de manera consistente, beneficiando tanto a los <b>inversionistas como a las compañías de seguros. Las obligaciones de seguros se contabilizarán utilizando los valores actuales, en lugar del costo histórico. La información se actualiza periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los estados financieros.</b></p>	<p>Mayo de 2017</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.</p> <p>Se permitió su aplicación anticipada para entidades que utilizaran la NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17.</p>
<p><b><u>Revelación de Políticas Contables</u></b></p> <p>Modifica NIC 1 y Practica de IFRS declaración 2</p> <p>Las modificaciones tienen por objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables.</p>	<p>Febrero 2021</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permitió su aplicación anticipada</p>
<p><b><u>Modificación a NIC 12</u></b></p> <p>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción</p> <p>Las modificaciones reducen el alcance de la exención de reconocimiento de los párrafos 15 y 24 de la NIC 12, de modo que no se aplicaría a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias.</p>	<p>Mayo 2021</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permitió su aplicación anticipada</p>

La aplicación de las enmiendas y nuevas interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

**Nota 2 Bases de Preparación, continuación**

*d) Nuevos pronunciamientos contables, continuación*

**d.2) Nuevos pronunciamientos contables emitidos, aún no vigentes**

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p><b><u>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes</u></b>— Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1</p> <p>El tema de fondo está relacionado con las condiciones que deben ser consideradas para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. La modificación apunta a precisar las condiciones estipuladas en la norma original.</p>	julio 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<p><b><u>Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros"</u></b> sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.</p>	2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<p><b><u>Enmiendas a la IFRS 16 "Arrendamientos"</u></b> sobre ventas con arrendamiento posterior, la que explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.</p>	2022	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.

**Nota 2 Bases de Preparación, continuación**

*d) Nuevos pronunciamientos contables, continuación*

**d.2) Nuevos pronunciamientos contables emitidos, aún no vigentes, continuación**

---

**Modificación a NIC 12**

Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

Mayo 2021

Las modificaciones reducen el alcance de la exención de reconocimiento de los párrafos 15 y 24 de la NIC 12, de modo que no se aplicaría a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias.

Una transacción que no es una combinación de negocios puede dar lugar a la reconocimiento de un activo y un pasivo y, en el momento de la transacción, afectan ni ganancia contable ni ganancia imponible. Por ejemplo, en el fecha de comienzo de un arrendamiento, un arrendatario normalmente reconoce un pasivo por arrendamiento y el monto correspondiente como parte del costo de un activo por derecho de uso.

Dependiendo de la ley tributaria aplicable, igual temporal imponible y deducible pueden surgir diferencias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo en tal transacción. No se aplica la exención prevista en los párrafos 15 y 24. a dichas diferencias temporarias y una entidad reconocerá cualquier resultado diferido pasivo y activo tributario.

---

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas e interpretaciones y enmiendas antes descritas no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros.

### **Nota 3 Resumen de políticas contables**

#### *3.1 Información Financiera por Segmentos Operativos*

La Sociedad presenta un solo segmento de negocios asociado a su giro principal.

#### *3.2 Moneda de Presentación y Moneda Funcional*

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera («moneda funcional»). Los estados financieros se presentan en Pesos Chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

#### *3.3 Propiedad de Inversión*

Los bienes de propiedad de inversión son utilizados en el giro de la inmobiliaria y comprenden terrenos, edificios y mobiliario.

Los bienes de propiedad de inversión son medidos inicialmente a su costo de adquisición, y su medición subsecuente a su costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro de valor, cuando corresponda.

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

La depreciación se reconoce en cuentas de resultados, en base al método de depreciación lineal según la vida útil económica estimada de cada componente de un ítem de Propiedad de Inversión, contada desde la fecha en que el activo se encuentre disponible para su uso.

Las vidas útiles estimadas para bienes nuevos es la siguiente:

Edificios	100 años
Muebles y útiles	10 años

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

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

### **Nota 3 Resumen de Políticas Contables, continuación**

#### *3.4 Pérdidas por Deterioro de Valor de los Activos*

Los activos que tienen una vida útil indefinida, como los son los terrenos, no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor.

Los activos de propiedades de inversión, distintos de los terrenos, 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.

#### *3.5 Activos y pasivos financieros*

##### *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 con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios.

##### *Otros activos financieros*

Corresponde a fondos mantenidos en inversiones financieras que tienen restricción de uso.

##### *Cuentas por pagar comerciales*

Corresponde a los servicios recibidos de proveedores dentro del curso normal de las actividades, se valoran a su costo amortizado.

##### *Arrendamientos*

Producto de la adopción de la NIIF 16, todos los contratos de arrendamiento se reconocerán en el estado de situación financiera, eliminando cualquier distinción entre arrendamientos financieros y operativos. Se deberá reconocer un activo no corriente (el derecho de uso del bien arrendado) y un pasivo financiero equivalente al valor presente de los flujos por pago de renta, siendo las únicas excepciones aquellos arrendamientos a corto plazo o aquellos que representen valores no significativos.

La Sociedad aplicó la norma desde la fecha de adopción obligatoria, aplicando el enfoque de transición prospectiva, es decir, sin re-expresar los importes comparativos para el año anterior a la adopción. Los activos por derecho de uso se midieron al monto del pasivo por arrendamiento en la adopción (ajustado por cualquier gasto de arrendamiento pagado por anticipado o acumulado). La sociedad no ha reconocido activos ni pasivos, debido a que no se encuentra en situación de arrendatario.

**Nota 3 Resumen de Políticas Contables, continuación**

*3.6 Provisiones*

La Sociedad provisiona cuando se cumplen los siguientes requisitos:

- Se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se ha estimado de forma fiable.

*3.7 Ingresos Ordinarios y Costos de Explotación*

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la sociedad y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos y costos de la entidad se registran sobre la base devengada, conforme al periodo en el cual se devengó, independientemente del periodo de su percepción.

Para el reconocimiento y medición de sus ingresos, la Inmobiliaria revisa para cada contrato con sus clientes los cinco pasos propuestos en la NIIF:

- a. Identificar el contrato con el cliente
- b. Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato
- c. Determinar el precio de la transacción
- d. Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución en los contratos
- e. Reconocer ingreso cuando la entidad satisface una obligación de desempeño.

*3.8 Ingresos y costos financieros*

Los ingresos y costos financieros son contabilizados de acuerdo a su devengo.

*3.9 Distribución de dividendos*

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en el estado de situación en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad. La sociedad ha definido como política distribuir el 30% de las utilidades líquidas.

**Nota 4 Gestión del riesgo financiero**

La sociedad no tiene riesgos financieros significativos que informar.

**Nota 5 Información financiera por segmentos**

La Inmobiliaria dispone de sólo un segmento de negocios, asociado a su giro principal, el cual comprende los servicios de arriendo de bienes inmuebles, constituyendo éstos los ingresos por actividades ordinarias del periodo, siendo todos los costos operativos del ejercicio asociados a dicho segmento.

La Sociedad posee un solo cliente, la Corporación Club Viña del Mar.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

---

**Nota 6 Efectivo y Equivalentes a Efectivo**

El efectivo y el equivalente a efectivo en el Estado de Situación Financiera Clasificado comprenden disponible, cuenta corriente bancaria y fondos mutuos.

El saldo del efectivo y equivalente al efectivo se detalla en el siguiente cuadro:

	<b>30-09-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Caja	30	30
Banco Edwards	<u>11.402</u>	<u>7.438</u>
<b>Totales</b>	<b><u>11.432</u></b>	<b><u>7.468</u></b>

**Nota 7 Activos por impuestos corrientes**

<b>Activos corrientes</b>	<b>30-09-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Activos por impuestos, corrientes	<u>259</u>	<u>283</u>
<b>Totales</b>	<b><u>259</u></b>	<b><u>283</u></b>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

**Nota 8 Otros activos financieros no corrientes y pasivos no corrientes**

**Otros activos financieros no corrientes**

	<b>30-09-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Depósito a plazo (1)	<u>3.652</u>	<u>3.414</u>
<b>Totales</b>	<b><u>3.652</u></b>	<b><u>3.414</u></b>

(1) Corresponde a 29 acciones rematadas con fecha 14 de Agosto de 2019, según lo establecido en el artículo 18 de la Ley 18.046 y al artículo 24 de su reglamento. Por lo anterior, la sociedad, mantiene una obligación con los herederos o legatarios de accionistas fallecidos que aún no han registrado las acciones a su nombre. Cabe precisar, que durante 5 años los fondos, deben quedar en custodia por la sociedad, al término de dicho plazo, el remanente será girado a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos.

Actualmente el dinero obtenido por el remate se mantiene en un depósito a plazo de 365 días.

**Pasivos no corrientes**

	<b>30-09-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Documentos por pagar (1)	<u>3.652</u>	<u>3.414</u>
<b>Totales</b>	<b><u>3.652</u></b>	<b><u>3.414</u></b>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

**Nota 9 Propiedad de inversión**

(a) El resumen de los activos de Propiedad de Inversión es el siguiente:

<b>Al 30 de Septiembre de 2023</b>	<b>Activo Bruto</b>	<b>Depreciación</b>	<b>Activo</b>
	<b>M\$</b>	<b>Acumulada</b>	<b>Neto</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Terrenos	221.144	-	221.144
Edificios	369.676	(283.072)	86.604
Otros	259.633	(198.728)	60.905
<b>Totales</b>	<b>850.453</b>	<b>(481.800)</b>	<b>368.653</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>			
Terrenos	221.144	-	221.144
Edificios	369.676	(277.770)	91.906
Otros	259.633	(198.728)	60.905
<b>Totales</b>	<b>850.453</b>	<b>(476.498)</b>	<b>373.955</b>

(b) El detalle y los movimientos de las distintas categorías de los activos de Propiedad de inversión al 30 de Septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se muestran en la tabla siguiente:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

**Nota 9 Propiedad de inversión, continuación**

	<b>Terrenos M\$</b>	<b>Edificios neto M\$</b>	<b>Otros activos, neto M\$</b>	<b>Total propiedad de Inversión, neto M\$</b>
Saldo inicial a 01/01/2023	221.144	<b>91.906</b>	60.905	<b>373.955</b>
Gastos por depreciación	-	(5.302)	-	(5.302)
Total cambios	-	(5.302)	-	(5.302)
<b>Saldo al 30/09/2023</b>	<b>221.144</b>	<b>86.604</b>	<b>60.905</b>	<b>368.653</b>
Saldo inicial a 01/01/2022	221.144	98.976	60.905	381.025
Gastos por depreciación	-	(7.070)	-	(7.070)
Total cambios	-	(7.070)	-	(7.070)
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>221.144</b>	<b>91.906</b>	<b>60.905</b>	<b>373.955</b>

c) El edificio y los bienes muebles son utilizados por la Corporación Club Viña del Mar, en virtud del contrato de arrendamiento suscrito. De conformidad a dicho acuerdo los seguros para resguardar la integridad de estos son contratados por la parte arrendataria, dichos seguros cubren los riesgos de incendio y los adicionales de terremoto, huelga y terrorismo, rotura de cañerías, riesgos de la naturaleza y caídas de aviones, tanto para el edificio en el lote “A” como para su contenido.

La Corporación Club Viña del Mar continuará cancelando el arriendo en forma normal.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

**Nota 10 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes**

Las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes en el Estado de Situación Financiera Clasificado comprenden: Proveedores, Provisiones varias, IVA débito fiscal y retención impuesto profesional. El saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes se detalla en el siguiente cuadro:

<b>Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes</b>	<b>30-09-2023</b> <b>M\$</b>	<b>31-12-2022</b> <b>M\$</b>
Provisión PPM	25	22
Provisiones varias	0	2.443
IVA débito fiscal	475	399
Retención Impto y 3%	173	159
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Totales</b>	<b><u>673</u></b>	<b><u>3.023</u></b>

**Nota 11 Impuestos diferidos e impuesto a la renta**

La Sociedad no ha reconocido impuesto a la renta por presentar pérdida tributaria.

La sociedad no ha reconocido el activo por impuestos diferidos, derivado de la pérdida tributaria, debido a que no existe certeza de que sea probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas pérdidas.

	<b>30-09-2023</b> <b>M\$</b>	<b>31-12-2022</b> <b>M\$</b>
Utilidad de período	<u>988</u>	<u>(6.372)</u>
Conciliación de la tasa efectiva de impuesto		
Ingreso por impuesto utilizando la Tasa legal	267	1.593
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos	<u>267</u>	<u>(1.593)</u>
<b>Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva</b>	<b><u>                    </u></b>	<b><u>                    </u></b>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

**Nota 12 Patrimonio y reservas**

(a) *Capital*

El capital asciende a M\$ 682.496, correspondientes a 872 acciones suscritas y pagadas.

(b) *Dividendos*

La Sociedad no ha efectuado distribución de dividendos en consideración a que presenta pérdidas en el ejercicio y pérdidas acumuladas.

(c) *Otras Reservas*

Corresponde a una reserva para futuras capitalizaciones y efecto de la revaluación del capital a la fecha de transición, según lo indicado por el oficio circular N° 456 de la Comisión para el Mercado Financiero (Ex Superintendencia de Valores y Seguros).

<b>Concepto</b>	<b>30-09-2023</b> <b>M\$</b>	<b>31-12-2022</b> <b>M\$</b>
Reserva para futuras capitalizaciones	<u>16.235</u>	<u>16.235</u>
<b>Totales</b>	<b><u>16.235</u></b>	<b><u>16.235</u></b>

**Nota 13 Ingresos ordinarios, costos de explotación y gastos de administración**

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

	<b>Del 01-01-2023</b> <b>al 30-09-2023</b> <b>M\$</b>	<b>Del 01-01-2022</b> <b>al 30-09-2022</b> <b>M\$</b>
Ingresos por arriendo	<u>22.500</u>	<u>17.453</u>
<b>Totales</b>	<b><u>22.500</u></b>	<b><u>17.453</u></b>

(b) El detalle de los costos de ventas se indica en el siguiente cuadro:

	<b>Del 01-01-2023</b> <b>al 30-09-2023</b> <b>M\$</b>	<b>Del 01-01-2022</b> <b>al 30-09-2022</b> <b>M\$</b>
Depreciación	<u>(5.302)</u>	<u>(5.302)</u>
<b>Totales</b>	<b><u>(5.302)</u></b>	<b><u>(5.302)</u></b>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

---

**Nota 13 Ingresos ordinarios, costos de explotación y gastos de administración, continuación**

(c) El detalle de los gastos de administración se indica en el siguiente cuadro:

	<b>Del 01-01-2023 al 30-09-2023 M\$</b>	<b>Del 01-01-2022 al 30-09-2022 M\$</b>
Honorarios de administración	<u>(12.298)</u>	<u>(10.837)</u>
<b>Totales</b>	<b><u>(12.298)</u></b>	<b><u>(10.837)</u></b>

**Nota 14 Directorio y personal clave de la gerencia**

a) Remuneraciones del Directorio y administradores:

El Directorio no percibe remuneración por su gestión. La remuneración de los administradores es la siguiente:

	<b>Del 01-01-2023 al 30-09-2023 M\$</b>	<b>Del 01-01-2022 al 30-09-2022 M\$</b>
Honorarios por administración	<u>(12.298)</u>	<u>(10.837)</u>
<b>Totales</b>	<b><u>(12.298)</u></b>	<b><u>(10.837)</u></b>

b) Cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones con el personal clave

No existen saldos pendientes por cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones entre la Sociedad, sus Directores y Gerencia.

**Nota 15 Contingencias y compromisos**

La sociedad no posee contingencia ni compromisos.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

---

**Nota 16 Arrendamientos**

La Sociedad mantiene un contrato de arrendamiento operativo, de largo plazo con la Corporación Club Viña del Mar desde 1994. El plazo del contrato es de 50 años. Son de cargo del arrendatario el pago de las contribuciones de bienes raíces y la contratación de los seguros respectivos, y la mantención de la propiedad que sean necesarias.

El arriendo es por un monto fijo en pesos reajutable trimestralmente según la variación del índice de precios al consumidor.

El contrato no contempla cláusula de opción de compra, en consideración a que no existe la intención de la Sociedad de transferir la propiedad de los bienes arrendados.

El contrato incluye una cláusula de renovación al término de éste la cual se hará efectiva siempre que las partes lleguen a un acuerdo.

El resumen de los pagos de arrendamiento mínimos, no cancelables, a recibir hasta el final del contrato es el siguiente:

	<b>M\$</b>
Hasta 1 año	7.500
Más de 1 hasta 5 años	120.000
Más de 5 años	<u>510.000</u>
<b>Total</b>	<b><u>637.500</u></b>

El ingreso de Enero a Septiembre de 2023, por el arriendo recibido ascendió a M\$22.500 (M\$ 17.453 el período Enero a Septiembre 2022).

La depreciación de los bienes arrendados ascendió a M\$ 5.302 por el período de enero a Septiembre de 2023 (M\$ 5.302 por el período Enero a Septiembre 2022).

**Nota 17 Medio Ambientes**

Al 30 de Septiembre de 2023 no se han efectuado desembolsos por este concepto.

**Nota 18 Seguros**

La Corporación Club Viña del Mar en conformidad a contrato de arriendo, informó que con fecha 25 de Junio 2023, se han contratado seguros de Incendio y Terremoto con la Aseguradora HDI Seguros S.A., con vigencia hasta el 25 de Junio 2025, correspondiente a la propiedad de la Inmobiliaria.

**Nota 19 Hechos relevantes**

El 20 de Septiembre del presente año, se ha recibido carta del Director don Roberto Vásquez Pizarro, mediante la cual comunica su renuncia al cargo de Director de la Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A., expresando que con esta fecha deja el cargo por motivos personales.

**Nota 20 Hechos Posteriores**

Entre el 30 de Septiembre de 2023 y la emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos significativos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar la adecuada presentación y/o la interpretación de los mismos.