

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

**CENTESIMA
DECIMA SEXTA**

**MEMORIA Y BALANCE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

MEMORIA Y BALANCE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Los abajo firmantes se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente Informe Anual, referido al 31 de Diciembre de 2023.



ALBERTO HAMEL LOPEZ
Presidente

r1



HERNAN BORJA CONSIGLIERE
Director



IGNACIO CASTRO RUIZ
Director



SANTIAGO DIAZ TORRES
Director



GUILLERMO KEITEL BÓKE
Director



LUCAS MOLINA DEL SOLAR
Director



JOSE BUSTAMANTE MILANOLO
Gerente

INDICE

1.	IDENTIFICACION DE LA ENTIDAD.....	1
2.	PROPIEDAD Y CONTROL DE LA ENTIDAD.....	2
3.	ADMINISTRACION Y PERSONAL.....	3
4.	ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD	4
5.	INFORMACION SOBRE FILIALES Y COLIGADAS E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES.....	6
6.	POLITICA DE DIVIDENDOS.....	6
7.	ESTADOS FINANCIEROS.....	6
8.	REMUNERACIONES AL DIRECTORIO Y/O ADMINISTRADORES	6
9.	HECHOS RELEVANTES	6
10.	HECHOS POSTERIORES	6
11.	CERTIFICADO DE INSPECTORES DE CUENTAS.....	7
11.1.	INFORMES DE LOS AUDITORES EXTERNOS.....	8-33

1. IDENTIFICACION DE LA ENTIDAD

a) IDENTIFICACION BASICA

Razón Social : Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.
Domicilio legal : Plaza Sucre s/n, Viña del Mar.
Rol Único Tributario : 95.816.000-3
Sociedad Anónima Abierta

b) DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

La Sociedad se constituyó por escritura pública del 6 de Diciembre de 1906, otorgada ante notario don Pedro Flores Zamudio con el nombre de Sociedad Anónima Club Viña del Mar, la que se inscribió en la foja ciento cincuenta con el número dieciséis en el Registro de Comercio de 1907 del conservador de Bienes Raíces de Valparaíso.

Se modificó por escritura de 7 de Enero de 1913, ante el Notario de Valparaíso don Álvaro Santa María; de 23 de Noviembre de 1940, ante el Notario de Valparaíso don Santiago Godoy P., de 25 de Julio de 1947, ante el Notario de Valparaíso don Jorge Alemparte; de 16 de Junio de 1982, de 19 de Abril de 1983 y de 2 de Septiembre de 1983, todas estas últimas ante el Notario de Viña del Mar, doña Irma Naranjo Q.

La Sociedad fue autorizada por Decreto Supremo del 07 de Enero de 1907.

c) Dirección : Plaza Sucre Viña del Mar
Teléfono : 032- 2680016
Casilla de Correos : 17-D Viña del Mar
E-mail : soinvina@vtr.net

2. PROPIEDAD Y CONTROL DE LA ENTIDAD

Su propiedad está distribuida en 412 accionistas, que se reparten un total de 872 acciones emitidas y pagadas, siendo los mayores accionistas los siguientes:

Nombre Completo	Nº de Acciones	% de Participación
Corporación Club Viña del Mar	361	41.39%
Nicolás Gabor Levai	13	1,5%
Felipe Ribas Mitjans	6	0,7%
Armando Boffil Velarde	4	0,5%
Gonzalo Boffil Velarde	4	0,5%
Sucesión Daniel Varas Serrano	3	0,3%
Jaime Garnham Searle	3	0,3%
Luz María Ribas Kulczeroski	3	0,3%
Eugenio Curti Leite	3	0,3%
Boris de Bittencourt Rodríguez	3	0,3%
Jorge Gómez Ramos	3	0,3%
Valentina Haas Prieto	3	0,3%
Soc. Com. Vicente Gimeno Camacho S.A.	3	0,3%
Suc. Heriberto Schmutzer Schneider	3	0,3%
Carlos Prieto Masoli	3	0,3%

No hay personas naturales o jurídicas que controlen directa o indirectamente el 10% o más del Capital Social, con excepción de la señalada Corporación Club Viña del Mar.

El miembro controlador no tiene acuerdo de actuación conjunta.

3. ADMINISTRACION Y PERSONAL

a) DESCRIPCION DE LA ADMINISTRACION

La Administración de la Sociedad se encuentra constituida por el Presidente, el Gerente y el Contador.

b) DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES

- | | | | |
|--------------------|---|--------------------------|-------------------------|
| 1) Presidente | : | Alberto Hamel López | Abogado |
| 2) Director | : | Hernán Borja Consigliere | Médico |
| 3) Director | : | Ignacio Castro Ruiz | Técnico en Construcción |
| 4) Director | : | Santiago Díaz Torres | Contraalmirante (R) |
| 5) Director | : | Guillermo Keitel Böke | Pensionado |
| 6) Director | : | Lucas Molina del Solar | Ingeniero Comercial |
| 7) Gerente General | : | José Bustamante Milanolo | Contador General |

4. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

a) INFORMACION HISTORICA DE LA ENTIDAD

La Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A., que inicialmente se denominó Sociedad Anónima Club Viña del Mar, se constituyó por escritura pública de 6 de Diciembre de 1906, ante el Notario don Pedro Flores Zamudio y fue autorizada por Decreto Supremo del 07 de Enero de 1907.

Por escritura pública otorgada con fecha 25 de Noviembre de 1940 ante el Notario de Valparaíso don Santiago Godoy P. y publicada en el Diario Oficial del 06 de Marzo de 1941 la Sociedad cambió su nombre por el de Sociedad Inmobiliaria Club Viña del Mar.

Posteriormente, por escritura pública de fecha 06 de Junio de 1982, ante el Notario de Viña del Mar, doña Irma Naranjo Q. y publicada en el Diario Oficial del 29 de Junio de 1982, la Sociedad pasó a denominarse Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.

b) DESCRIPCION DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

La Sociedad tiene por objeto adquirir, mantener, transformar, reparar y enajenar bienes muebles e inmuebles con el fin exclusivo de que se destinen a actividades sociales deportivas, culturales o de beneficencia que presten servicios a la ciudad de Viña del Mar.

1. PRODUCTOS, NEGOCIOS Y ACTIVIDADES

Para cumplir con su objetivo, la Sociedad tiene entregado en arriendo los bienes muebles e inmuebles que le pertenecen.

2. PROVEEDORES Y CLIENTES

No tiene

3. PROPIEDADES

Bien Raíz, ubicado en Plaza Sucre s/n, Viña del Mar, Rol N° 675-1 y Rol N° 675-22.

4. EQUIPOS

No tiene

5. SEGUROS

Con fecha 25 de Junio de 2023 se Contrató en la Compañía HDI Seguros S.A., póliza de seguros de incendio y terremoto, por el edificio y contenido de la propiedad ubicada en Plaza Sucre s/n de Viña del Mar, Rol de Avalúo 675-1 con vigencia hasta el 25 de Junio de 2025.

6. CONTRATO

Contratos de arrendamiento con la Corporación Club Viña del Mar

7. MARCAS Y PATENTES

No Hay

8. ACTIVIDADES FINANCIERAS

No Hay

9. MERCADOS EN QUE PARTICIPA

No participó en ningún tipo de mercados.

10. INVESTIGACION Y DESARROLLO

No mantiene política de investigación ni desarrollo.

11. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo se encuentran señalados en la letra b) N° 5

5. INFORMACION SOBRE FILIALES Y COLIGADAS E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES

No hay filiales ni coligadas. Tampoco hay inversiones en otras Sociedades

6. POLITICA DE DIVIDENDOS

Los resultados financieros de la Sociedad, en los últimos cinco años, no han permitido el reparto de dividendos.

7. ESTADOS FINANCIEROS

En la presente Memoria se incluye: Balance, Estado de Resultado, Flujo de Efectivo, Notas explicativas, Análisis Razonado, Comparativo, Dictamen de los Auditores externos.

8. REMUNERACIONES AL DIRECTORIO Y/O ADMINISTRADORES

El Directorio no percibe ningún tipo de Remuneraciones.

9. HECHOS RELEVANTES

En Sesión Ordinaria de Directorio N° 658, del 11 de octubre de 2023, el Presidente del Directorio, Sr. Alberto Hamel L., da a conocer que el 20 de septiembre del año 2023, se ha recibido carta del Director Don Roberto Vásquez Pizarro, mediante la cual comunica su renuncia al cargo de Director de la Sociedad, expresando que con esa fecha deja el cargo por motivos personales.

10. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de Diciembre 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 mismo.

11. INSPECTORES DE CUENTAS

Se designó como inspectores de cuentas titulares a los señores Sebastián Castro Ruiz y José Danyau Izarnotegui.

11.1. CERTIFICADO DE LOS INSPECTORES DE CUENTA

Hemos examinado el Balance al 31 de Diciembre de 2023 y el correspondiente Estado de Resultados, confrontando los saldos en el Libro Mayor, encontrando todo el movimiento conforme.



SEBASTIAN CASTRO RUIZ



JOSE DANYAU IZARNOTEGUI

Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.

Estados Financieros Correspondiente a los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2023 y 2022.

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1
<i>Estados financieros</i>	
Estados de situación financiera	4
Estados de resultados por función	6
Estados de resultados Integral	6
Estados de flujos de efectivo	7
Estados de cambios en el patrimonio neto	8
Notas a los Estados Financieros	9

Abreviaturas utilizadas

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

Razón Social Auditores Externos : Consultores y Auditores de Empresas Ltda.
RUT Auditores : 77.442.670-1

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Señores
Accionistas y Directores
Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.**

Opinión

Hemos efectuado una auditoria a los estados financieros adjuntos de **Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y los correspondientes estados 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.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.** al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoria de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestra auditoria de los estados financieros se nos requiere ser independientes de **Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.** y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.**, para continuar como una empresa en marcha, al menos por doce meses posteriores al 31 de diciembre de 2023.



Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude u error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento de control interno pertinente para una auditoría 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 **Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.**. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración de **Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.**, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.** para continuar como una empresa en marcha por un periodo de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

CONSULTORES Y AUDITORES DE EMPRESAS LTDA.

Franco Dall'Orso B. – Socio
Rut: 10.961.077-1

Viña del Mar, Chile, 14 de marzo de 2024



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

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
AL 31 DE DICIEMBRE 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

ACTIVOS	N° Nota	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	12.930	7.468
Activos por impuestos, corrientes	7	340	282
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		13.270	7.750
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos financieros no corrientes	8	3.754	3.414
Propiedad de Inversión	9	366.886	373.956
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		370.640	377.370
TOTAL DE ACTIVOS		383.910	385.120

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS I DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
AL 31 DE DICIEMBRE 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	N° Nota	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	10	<u>5.078</u>	<u>3.022</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>5.078</u>	<u>3.022</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar no corrientes	8	<u>3.754</u>	<u>3.414</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>3.754</u>	<u>3.414</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	12	682.497	682.497
Ganancias (pérdidas) acumuladas	12	(323.654)	(320.048)
Otras reservas	12	<u>16.235</u>	<u>16.235</u>
PATRIMONIO TOTAL		<u>375.078</u>	<u>378.684</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>383.910</u>	<u>385.120</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE
2023 Y 2022

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

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN	N°	01-01-2023	01-01-2022
		31-12-2023	31-12-2022
	Nota	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	13	30.000	23.756
Costo de ventas	13	(7.070)	(7.070)
GANANCIA BRUTA		22.930	16.686
Otros ingresos		12	21
Gastos de administración	13-14	(20.357)	(17.024)
Otros gastos, por función		(6.191)	(6.055)
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO		(3.606)	(6.372)
Impuesto a las ganancias		-	-
Ganancia (pérdidas) proveniente de operaciones continuadas		(3.606)	(6.372)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL		01-01-2023	01-01-2022
		31-12-2023	31-12-2022
		M\$	M\$
PÉRDIDA		(3.606)	(6.372)
Resultado integral total		(3.606)	(6.372)
Resultado integral atribuible a los propietarios de la Controladora		(3.606)	(6.372)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		(3.606)	(6.372)

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, MÉTODO DIRECTO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO y EL 31 DE DICIEMBRE DE
2023 Y 2022

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	N° Nota	01-01-2023 31-12-2023 M\$	01-01-2022 31-12-2022 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de Operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		35.954	28.489
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(25.468)	(20.936)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(5.024)	(7.315)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de Operación		5.462	238
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo		5.462	238
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio		7.468	7.230
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio		12.930	7.468

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

12

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital Emitido M\$	Otras Reservas M\$	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas M\$	Cambios en el patrimonio atribuibles a los propietarios de la Controladora M\$
Saldo al 01 de enero de 2023	682.497	16.235	(320.048)	378.684
Ganancia (pérdida) neta	-	-	(3.606)	(3.606)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	682.497	16.235	(323.654)	375.078
Saldo 01 de enero de 2022	682.497	16.235	(313.676)	385.056
Ganancia (pérdida) neta	-	-	(6.372)	(6.372)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	682.497	16.235	(320.048)	378.684

Las notas 1 a la 20 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Y 2022

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

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 31 de Diciembre 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 31 de diciembre 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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Y 2022

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

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

b) Períodos cubiertos

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera: Al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados de cambios en el patrimonio: Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados de resultados integrales: Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados de flujos de efectivo directo: Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

c) Bases de presentación

Los estados financieros, terminados en las fechas informadas han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Internacional 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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(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 2023

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p><u>NIIF 17. Contratos de Seguros</u></p> <p>Esta NIIF reemplaza a la NIIF 4, la cual permitía a las empresas una diversidad de opciones de llevar la contabilidad de los contratos de seguros, lo que se traducía en una multitud de enfoques diferentes, lo que hacía complejo la comparación entre entidades del mismo rubro. La NIIF 17 resuelve el problema de la comparación al exigir que todos los contratos de seguros sean contabilizados de manera consistente, beneficiando tanto a los inversionistas como a las compañías de seguros. Las obligaciones de seguros se contabilizarán utilizando los valores actuales, en lugar del costo histórico. La información se actualiza periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los estados financieros.</p>	Mayo de 2017	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. 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><u>Revelación de Políticas Contables</u></p> <p>Modifica NIC 1 y Práctica 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>	Febrero de 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permitió su aplicación anticipada
<p><u>Modificación a NIC 12</u></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>	Mayo de 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permitió su aplicación anticipada

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

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Y 2022

(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
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes —Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1 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.	julio 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" 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.	2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
Enmiendas a la IFRS 16 "Arrendamientos" 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.	2022	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<u>IFRS S1: Requerimientos Generales para Revelación de Información Financiera relacionada con la Sustentabilidad.</u> <u>IFRS S2: Revelaciones relacionadas con el Clima.</u> Ambas normas serán de aplicación obligatoria desde los períodos anuales de reporte que comienzan el 01 de enero de 2024 o después, de manera que los <i>stakeholders</i> podrán observar las revelaciones relacionadas a partir del año 2025. Ciertamente hay algunas flexibilidades en las revelaciones para el primer año de aplicación. Son los organismos reguladores los que deberán pronunciarse, en cada país, acerca de la exigibilidad de aplicación.	2023	Períodos anuales iniciados al 1 de enero de 2024

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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Y 2022

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

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, 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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Y 2022

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

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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Y 2022

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

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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Y 2022

(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 en caja y cuenta corriente bancaria.

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

	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Caja	30	30
Banco Edwards	<u>12.900</u>	<u>7.438</u>
Totales	<u>12.930</u>	<u>7.468</u>

Nota 7 Activos por impuestos corrientes

Activos corrientes	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Activos por impuestos, corrientes	<u>340</u>	<u>282</u>
Totales	<u>340</u>	<u>282</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Y 2022

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

Nota 8 Otros activos y pasivos financieros, no corrientes

Otros activos financieros no corrientes

	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Depósito a plazo (1)	<u>3.754</u>	<u>3.414</u>
Totales	<u>3.754</u>	<u>3.414</u>

(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

	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Documentos por pagar (1)	<u>3.754</u>	<u>3.414</u>
Totales	<u>3.754</u>	<u>3.414</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Y 2022

(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:

Al 31 de diciembre de 2023	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$
Terrenos	221.144	-	221.144
Edificios	369.676	(284.839)	84.837
Otros	259.633	(198.728)	60.905
Totales	850.453	(483.567)	366.886

Al 31 de diciembre de 2022	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$
Terrenos	221.144	-	221.144
Edificios	369.676	(277.769)	91.907
Otros	259.633	(198.728)	60.905
Totales	850.453	(476.497)	373.956

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

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Y 2022

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

Nota 9 Propiedad de inversión, continuación

	Terrenos M\$	Edificios neto M\$	Otros activos, neto M\$	Total propiedad de Inversión, neto M\$
Saldo al 01/01/2023	221.144	91.907	60.905	373.956
Gastos por depreciación	-	(7.070)	-	(7.070)
Total de cambios	-	(7.070)	-	(7.070)
Saldo al 31/12/2023	221.144	84.837	60.905	366.886
Saldo al 01/01/2022	221.144	98.977	60.905	381.026
Gastos por depreciación	-	(7.070)	-	(7.070)
Total de cambios	-	(7.070)	-	(7.070)
Saldo al 31/12/2022	221.144	91.907	60.905	373.956

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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Y 2022

(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:

Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Provisión PPM	25	21
Provisiones varias	4.193	2.443
IVA débito fiscal	475	399
Retención Impto y 3%	385	159
Totales	5.078	3.022

Nota 11 Impuestos diferidos e impuesto a las ganancias

La Sociedad no ha reconocido impuesto a las ganancias 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.

	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Utilidad de período	(3.606)	(6.372)
Conciliación de la tasa efectiva de impuesto		
Ingreso por impuesto utilizando la Tasa legal	974	1.593
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos	(974)	(1.593)
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva		

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Y 2022

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

Nota 12 Patrimonio y reservas

(a) Capital

El capital asciende a M\$ 682.497, 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.

Concepto	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Reserva para futuras capitalizaciones	16.235	16.235
Totales	16.235	16.235

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

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

	Del 01-01-2023 al 31-12-2023 M\$	Del 01-01-2022 al 31-12-2022 M\$
Ingresos por arriendo	30.000	23.756
Totales	30.000	23.756

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

	Del 01-01-2023 al 31-12-2023 M\$	Del 01-01-2022 al 31-12-2022 M\$
Depreciación	(7.070)	(7.070)
Totales	(7.070)	(7.070)

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Y 2022

(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:

	Del 01-01-2023 al 31-12-2023 M\$	Del 01-01-2022 al 31-12-2022 M\$
Honorarios de administración	<u>(20.357)</u>	<u>(17.024)</u>
Totales	<u>(20.357)</u>	<u>(17.024)</u>

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:

	Del 01-01-2023 al 31-12-2023 M\$	Del 01-01-2022 al 31-12-2022 M\$
Honorarios por administración	<u>(20.357)</u>	<u>(17.024)</u>
Totales	<u>(20.357)</u>	<u>(17.024)</u>

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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Y 2022

(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:

	M\$
Hasta 1 año	30.000
Más de 1 hasta 5 años	120.000
Más de 5 años	<u>510.000</u>
Total	<u>660.000</u>

El ingreso de enero a diciembre de 2023, por el arriendo recibido ascendió a M\$ 30.000 (M\$ 23.756 el período enero a diciembre 2022).

La depreciación de los bienes arrendados ascendió a M\$ 7.070 por el período de enero a diciembre de 2023 (M\$ 7.070 por el período enero a diciembre 2022).

Nota 17 Medio Ambientes

Al 31 de diciembre 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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Y 2022

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

Nota 19 Hechos relevantes

Durante el presente periodo no se han producido hechos relevantes que pudiesen alterar la interpretación de los Estados financieros al 31 de diciembre de 2023.

En Sesión Ordinaria de Directorio N°658, del 11 de octubre de 2023, el Presidente del Directorio, Sr. Alberto Hamel L., da a conocer que el 20 de septiembre del año 2023, se ha recibido carta del Director Don Roberto Vásquez Pizarro, mediante la cual comunica su renuncia al cargo de Director de la Sociedad, expresando que con esa fecha deja el cargo por motivos personales.

Nota 20 Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre 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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Y 2022

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

Nota 21 Distribución de Accionistas

En anexo adjunto se muestra la distribución de los accionistas de acuerdo a la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero.

CAPITAL PAGADO : M\$ 682.496
ACCIONES EMITIDAS : 872
VALOR U.F. 31.12.2023 : \$ 36.789,36

TIPO DE ACCIONISTAS	PORCENTAJE DE PARTICIPACION	NUMERO DE ACCIONISTAS
a) 10% o más de participación en la Sociedad	41,39%	1
b) Menos de 10% de participación con inversión igual o superior a 200 U.F.	1,49%	1
c) Menos del 10% de participación con inversión inferior a 200 U.F.	57,12%	410
TOTAL	100%	412

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Y 2022

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

1. ANÁLISIS DEL BALANCE GENERAL

Los activos corrientes aumentaron en 71,23% respecto de diciembre del 2022, el cual corresponde principalmente al saldo del efectivo y efectivo equivalente.

2. ANÁLISIS DEL RESULTADOS DEL PERIODO

Ingresos de Explotación

Los Ingresos de la explotación de la Sociedad, corresponden íntegramente al arrendamiento de sus bienes inmuebles, los cuales generan rentas por arriendo permanente del inmueble.

Costos de Explotación

Los costos de la explotación de la Sociedad, corresponden íntegramente a la depreciación de los bienes inmuebles de ésta, como se mencionó anteriormente los ingresos provienen de la explotación de éstos.

Gastos de Administración y Ventas

Los gastos de administración y ventas de la Sociedad corresponden a gastos de oficina, honorarios de administración y servicios de auditoría y asesorías.

3. ANÁLISIS DE ÍNDICES FINANCIEROS

LIQUIDEZ:

La liquidez de la Inmobiliaria al 31 de Diciembre de 2023 es de 2,61 veces, mientras que al 31 de Diciembre de 2022 este índice era de 2,56 veces. Esta variación se explica principalmente por el aumento experimentado en el rubro Disponible del Activo Circulante.

RAZÓN ACIDA:

La razón ácida de la Inmobiliaria al 31 de Diciembre de 2023 es de 2,55 veces, mientras que al 31 de Diciembre de 2022 este índice era de 2,47 veces. Esta variación se explica principalmente por leve aumento experimentado en el rubro cuentas por pagar comerciales del Pasivo Circulante.

ENDEUDAMIENTO:

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Y 2022

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

El índice de endeudamiento sobre el patrimonio al 31 de Diciembre de 2023 es de 1,35%, mientras que al 31 de Diciembre de 2022 este índice era de 0,80%.

PORCIÓN DEUDA CORTO

Al 31 de Diciembre de 2023 el 57% de la deuda es de corto plazo, al 31 de Diciembre de 2022 la proporción de corto plazo era de 47%.

PORCIÓN DEUDA LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre de 2023 el 43% de la deuda es a largo plazo, al 31 de Diciembre de 2022 la proporción de deuda a largo plazo era de 53%.

RENTABILIDAD:

La Sociedad ha presentado pérdidas durante los dos últimos ejercicios.

4. ANÁLISIS DEL FLUJO DE EFECTIVO

1. Flujo originado por actividades de la operación:

La Sociedad en sus ingresos de operación cuenta con recursos provenientes de la explotación de sus bienes inmuebles.

El flujo de operaciones al 31 de Diciembre de 2023 tuvo un egreso de M\$5.462, a igual fecha del período anterior fue de M\$ 238.

2. Flujo originado por actividades de financiamiento:

La Sociedad no obtuvo ningún tipo de financiamiento.

3. Flujo originado por actividades de inversión:

La Sociedad realizó actividades de inversión.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Y 2022

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

DETALLE DE ÍNDICES FINANCIEROS**ANÁLISIS RAZONADO**

	Unidad	31/12/2023	31/12/2022
LIQUIDEZ			
Liquidez Corriente: Activos corrientes / Pasivos corrientes	Veces	2,61	2,56
Razón ácida Efectivos disponibles / Pasivos Corrientes	Veces	2,55	2,47
ENDEUDAMIENTO			
Razón de Endeudamiento Pasivo Exigible / Patrimonio Total	%	1,35%	0,80%
Proporción de la deuda total:			
Pasivos corrientes	%	57%	47%
Pasivos no corrientes	%	43%	53%
RENTABILIDAD		31/12/2023	31/12/2022
Rentabilidad del patrimonio Ganancia (Pérdida) / Patrimonio total	%	-0,96%	(1,68%)
Resultado operacional	M\$	-3.606	(6.372)
Composición de los ingresos			
Arriendos percibidos	M\$	30.000	23.756

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Y 2022

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

Responsabilidad Social y Desarrollo Sustentable

Nombre : SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR
empresa S.A.
Rut : 95,816,000,3
Periodo :12-2023

Número de personas por genero

Cargo	Hombres	Mujeres	Total
Directores	6	0	6
Gerentes	1	0	1
Trabajadores	0	0	0

Número de personas por nacionalidad

Cargo	Chilenos	Extranjeros	Total
Directores	6	0	6
Gerentes	1	0	1
Trabajadores	0	0	0

Número de personas por rango de edad

Cargo	menos de 30 años	Entre 30 y 40	Entre 41 y 50	Entre 51 y 60	Entre 61 y 70	Mas de 70	Total
Directores	0	1	2	1	0	2	6
Gerentes	0	0	0	0	0	1	1
Trabajadores	0	0	0	0	0	0	0

Número de personas por antigüedad

Cargo	menos de 3 años	Entre 3 y 6	Mas de 6 y menos de 9	Entre 9 y 12	Más de 12	Total
Directores	0	6	0	0	0	6
Gerentes	0	0	0	0	1	1
Trabajadores	0	0	0	0	0	0

Brecha Salarial por Género

Cargo	Proporción Ejecutivas / trabajadoras respecto Ejecutivos /trabajadores
1	100%