

**CEYA** CHILE

Consultores y Auditores de Empresas Ltda.

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

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS  
FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

*al 31 de diciembre de 2024 y 2023*

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

***al 31 de diciembre de 2024 y 2023***

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### ÍNDICE

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

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

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

### **Opinión**

Hemos efectuado una auditoria a los estados financieros consolidados adjuntos de **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A y Filial**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A y Filial**. al 31 de diciembre de 2024, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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 consolidados se nos requiere ser independientes de **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A y Filial** 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.

### **Otros asuntos – Estados financieros al 31 de diciembre de 2023**

Los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 de **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A y Filial** fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 12 de marzo de 2024.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A y Filial** es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados 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 consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, 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 **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A y Filial**, para continuar como una empresa en marcha, al menos por doce meses posteriores al 31 de diciembre de 2024.

### **Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados 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 consolidados.

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 consolidados, 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 consolidados.
- 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 **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A y Filial**. 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 **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A y Filial**, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros consolidados.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A y Filial** 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, 18 de marzo de 2025

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	30.671	41.514
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	55.561	71.805
Inventarios	8	38.894	40.283
Activos por impuestos, corrientes	9.a	16.654	12.188
<b>Total activos corrientes</b>		<b>141.780</b>	<b>165.790</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Cuentas por cobrar entidades relacionadas, no corrientes	10	213.321	50.505
Propiedades, planta y equipo	11	973.984	1.022.390
Activos por impuestos diferidos	9.b	2.201	1.538
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>1.189.506</b>	<b>1.074.433</b>
<b>Total Activos</b>		<b>1.331.286</b>	<b>1.240.223</b>

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Otros pasivos financieros	12	-	9.215
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	13	133.251	115.956
Provisión por beneficios al personal	14	17.606	15.380
Otros pasivos no financieros, corrientes	15	19.254	15.651
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>170.111</b>	<b>156.202</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	16	2.792.696	2.724.191
Pasivos por impuestos diferidos	9.b	109.076	92.101
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>2.901.772</b>	<b>2.816.292</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido		14.994	14.994
Otras reservas		125.825	125.825
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(1.591.384)	(1.584.135)
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<b>(1.450.565)</b>	<b>(1.443.316)</b>
Participaciones no controladoras		(290.032)	(288.955)
<b>Total patrimonio</b>		<b>(1.740.597)</b>	<b>(1.732.271)</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>1.331.286</b>	<b>1.240.223</b>

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	17	1.519.381	1.415.780
Gasto por Beneficios a los empleados	18	(529.695)	(432.785)
Gasto por Depreciación y Amortización	11	(55.221)	(49.459)
Otros gastos, por naturaleza	19	(777.904)	(654.343)
Otras ganancias (pérdidas)	20	2.169	1.234
Ingresos financieros	21	-	224
Costos financieros	21	(39.431)	(20.327)
Diferencias de cambio	22	(111.313)	(73.065)
Resultado por unidades de reajuste		-	10
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>		<b>7.986</b>	<b>187.269</b>
Gasto por impuesto a las ganancias		(16.312)	1.978
Participaciones minoritarias		1.077	(29.562)
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>(7.249)</b>	<b>159.685</b>
<b>ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES</b>		<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora		(8.326)	189.247
Resultado atribuible a participaciones no controladoras		1.077	(29.562)
Resultado integral total		<b>(7.249)</b>	<b>159.685</b>
<b>Resultado integral total</b>		<b>(7.249)</b>	<b>159.685</b>



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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023  
En miles de pesos (M\$)

<b>FLUJO ORIGINADO POR ACT. DE OPERACIÓN</b>	<b>31.12.2024 M\$</b>	<b>31.12.2023 M\$</b>
Ganancia (Pérdida)	(7.249)	159.685
<b>CARGOS (ABONOS) A RESULTADOS QUE NO REPRESENTAN FLUJO DE EFECTIVO</b>		
Depreciación del ejercicio	55.221	49.458
Diferencia de cambio neta	111.313	73.065
Impuesto renta	16.312	(1.978)
Interés minoritario	(1.077)	29.563
Provisión vacaciones	2.226	2.719
<b>(AUMENTO) DISMINUCIÓN DE ACTIVOS, QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	16.244	(11.140)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(162.816)	-
Inventarios	1.389	1.559
Activos por impuestos	(4.466)	(625)
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE PASIVOS, QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO</b>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17.295	12.477
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(42.808)	(232.563)
Ingresos percibidos por adelantados	3.603	(12.187)
<b>FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>5.187</b>	<b>70.033</b>

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023  
En miles de pesos (M\$)

<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>31.12.2024 M\$</b>	<b>31.12.2023 M\$</b>
Pago de préstamos (menos)	<u>(9.215)</u>	<u>(18.039)</u>
<b>FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b><u>(9.215)</u></b>	<b><u>(18.039)</u></b>
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Compras de activo fijo	<u>(6.815)</u>	<u>(32.400)</u>
<b>FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b><u>(6.815)</u></b>	<b><u>(32.400)</u></b>
<b>FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) DEL EJERCICIO</b>	<u>(10.843)</u>	<u>19.594</u>
<b>VARIACIÓN NETA DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE</b>	<b>(10.843)</b>	<b>19.594</b>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	<u>41.514</u>	<u>21.920</u>
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE</b>	<b><u>30.671</u></b>	<b><u>41.514</u></b>

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

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

Estado de cambios en el patrimonio	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias acumulados	Resultado de ejercicio	Patrimonio atrib. a los propietarios de la controladora	Particip. no controladora	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Saldo inicial periodo actual 1 de enero 2024</b>	<b>14.994</b>	<b>125.825</b>	<b>(1.743.820)</b>	<b>159.685</b>	<b>(1.443.316)</b>	<b>(288.955)</b>	<b>(1.732.271)</b>
<b>Cambios en el patrimonio</b>							
Transferencia de resultado anterior	-	-	159.685	(159.685)	-	-	-
Pérdida	-	-	-	(7.249)	(7.249)	(1.077)	(8.326)
<b>Total cambios en el patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>159.685</b>	<b>(166.934)</b>	<b>(7.249)</b>	<b>(1.077)</b>	<b>(8.326)</b>
<b>Saldo final periodo actual 31 de diciembre 2024</b>	<b>14.994</b>	<b>125.825</b>	<b>1.584.135</b>	<b>(7.249)</b>	<b>(1.450.565)</b>	<b>290.032</b>	<b>(1.740.597)</b>

Estado de cambios en el patrimonio	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias acumulados	Resultado de ejercicio	Patrimonio atrib. a los propietarios de la controladora	Particip. no controladora	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M4	M\$
<b>Saldo inicial periodo anterior 1 de enero 2023</b>	<b>14.994</b>	<b>125.825</b>	<b>(1.720.792)</b>	<b>(23.028)</b>	<b>(1.603.001)</b>	<b>(318.517)</b>	<b>(1.921.518)</b>
<b>Cambios en el patrimonio</b>							
Transferencia de resultado anterior	-	-	(23.028)	23.028	-	-	-
Ganancia	-	-	-	159.685	159.685	29.562	189.247
<b>Total cambios en el patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(23.028)</b>	<b>182.713</b>	<b>159.685</b>	<b>29.562</b>	<b>189.247</b>
<b>Saldo final periodo anterior 31 de diciembre 2023</b>	<b>14.994</b>	<b>125.825</b>	<b>(1.743.820)</b>	<b>159.685</b>	<b>(1.443.316)</b>	<b>(288.955)</b>	<b>(1.732.271)</b>

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

---

### NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

El Directorio de la Sociedad Matriz está integrado por siete miembros que son elegidos en forma bianual por la Junta Ordinaria de Accionistas. El Directorio a diciembre 2024 está conformado por:

Basilio Lopez Calleja	Presidente
Guillermo García Hernandez	Vice-Presidente
Julio Rueda Barcenas	Director
Arantzazu Elorriaga de Bonis	Director
Felix Merino Dominguez	Director
Rafael Gomez Calleja	Director
Jose Luis Palacios Ibaseta	Director

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

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

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

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

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

---

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

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera N°1: Primera Adopción de las NIIF, estas políticas han sido aplicadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2024 y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos cubiertos en estos estados financieros.

#### **a) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, IFRS por su sigla en inglés) y sus interpretaciones emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB), e instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero y serán aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 18 de marzo de 2025.

Estos estados financieros consolidados reflejan la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y 31 diciembre de 2023, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los períodos terminados entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 01 de enero al 31 de diciembre de 2023.

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

#### **b) Períodos cubiertos**

Los presentes estados financieros consolidados cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de resultados integrales consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de flujos de efectivos indirectos consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

En miles de pesos (M\$)

---

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

#### **c) Bases de presentación**

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

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

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

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

En miles de pesos (M\$)

---

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

#### **d) Bases de consolidación**

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

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

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

#### **e) Participaciones no controladoras**

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

---

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

#### **f) Moneda**

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

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

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

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



# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

---

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

#### f.2) Transacciones y saldos

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

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

#### f.3) Tipos de cambio

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

		31/12/2024	31/12/2023
		(Cifras expresadas en pesos chilenos - \$)	
Dólar Estadounidense	<b>US\$</b>	996,46	877,12
Unidad de Fomento	<b>UF</b>	38.416,69	36.789,36

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023  
En miles de pesos (M\$)

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

### g) Nuevos pronunciamientos contables

#### g.1) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2024:

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.
<p><b><u>IFRS S1: Requerimientos Generales para Revelación de Información Financiera relacionada con la Sostenibilidad.</u></b></p> <p><b><u>IFRS S2: Revelaciones relacionadas con el Clima.</u></b></p> <p>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. <b>Son los organismos reguladores los que deberán pronunciarse, en cada país, acerca de la exigibilidad de aplicación.</b></p>	2023	Períodos anuales iniciados al 1 de enero de 2024

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023  
En miles de pesos (M\$)

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

### g) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

#### g.2) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2025, continuación

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<b><u>NIC 21, “Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”.</u></b> Ausencia de convertibilidad  Esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición. La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad	2023	1 de enero de 2025
<b><u>IFRS 18 “Presentación e información a revelar en los Estados Financieros”</u>,</b> derogando a NIC 1.  Mejora la utilidad de la información presentada y revelada en los estados financieros, en tres principales ámbitos: <ul style="list-style-type: none"><li>- Mejora la comparabilidad del estado de resultados</li><li>- Mayor transparencia de las mediciones del rendimiento definidas por la gestión</li><li>- Agrupación más útil de la información de los estados financieros</li></ul>	Abril de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<b><u>IFRS 19 “Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública”.</u></b>  Esta nueva Norma pretende simplificar y reducir el costo del reporte financiero de las filiales, manteniendo al mismo tiempo la utilidad de sus estados financieros.	Mayo de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<b><u>IFRS 7 “Instrumentos financieros - Información a revelar”.</u></b>  El IASB publicó enmiendas a la NIIF 7 para ayudar a las empresas a informar mejor sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026.
<b><u>IFRS 9 “Instrumentos financieros”.</u></b>  El IASB publicó enmiendas a la NIIF 9 para ayudar a las empresas a informar mejor sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026.

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

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

---

### NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

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

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

#### b) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

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

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

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

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

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

En miles de pesos (M\$)

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

En miles de pesos (M\$)

---

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

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

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

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

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

##### **f) Inventario**

Son reconocidos como inventario todos aquellos activos:

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

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

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

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023  
En miles de pesos (M\$)

---

## NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación

### g) Activos financieros

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

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

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

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

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

### h) Préstamos y otros pasivos financieros

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

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

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

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

En miles de pesos (M\$)

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

En miles de pesos (M\$)

---

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

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

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

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

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

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

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

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

---

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

##### n) Reconocimiento de gastos

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

##### ñ) Gastos de administración

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

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

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

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

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

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

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

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

En miles de pesos (M\$)

---

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

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

#### **Riesgo de crédito**

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

#### **Riesgo de liquidez**

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

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

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

#### **Riesgo del negocio**

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

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

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

En miles de pesos (M\$)

---

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

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

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

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

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

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

---

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

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

<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Caja	1.406	276
Fondos por rendir	2.740	4.840
Banco Santander	26.410	33.987
Banco BCI	115	2.411
<b>Totales</b>	<b>30.671</b>	<b>41.514</b>

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

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

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

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

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

<b>Cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Deudores por Venta	25.470	44.136
Préstamos al personal	800	-
Tarjeta de Crédito	17.457	14.786
Tarjeta de Débito	8.332	12.030
Cheque a Fecha	1.900	-
Gastos Anticipados	1.602	853
<b>Totales</b>	<b>55.561</b>	<b>71.805</b>

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

Los plazos de vencimiento de los deudores por ventas vencidos y por vencer al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, son los siguientes:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Con vencimiento hasta 1 mes	25.470	44.136
Con vencimiento más de 1 mes y no más de 3 meses	-	-
Con vencimiento más de 3 meses y no más de 1 año	-	-
<b>Totales</b>	<b>25.470</b>	<b>44.136</b>

El 100% de los deudores por ventas se encuentran al día a la fecha de cierre de los estados financieros y se encuentran cobrados en su totalidad a la fecha de emisión de este informe.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

---

#### NOTA 8. INVENTARIOS

El detalle del rubro se indica en el siguiente cuadro:

Inventario	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Existencias	34.675	36.208
Artículos de Oficina	3.232	374
Cigarrillos	491	537
Artículos de Aseo	496	3.164
<b>Totales</b>	<b>38.894</b>	<b>40.283</b>

#### NOTA 9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

##### a) Activos por impuestos corrientes

Activos por impuestos, corrientes	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
IVA Crédito Fiscal	16.249	11.934
Impuesto 5% Carnes	405	254
<b>Totales</b>	<b>16.654</b>	<b>12.188</b>

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

### NOTA 9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS, continuación

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

Concepto	31-12-2024		31-12-2023	
	Impuestos diferidos		Impuestos diferidos	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión Vacaciones	2.201		1.538	-
Activo Fijo		(109.076)	-	(91.101)
<b>Totales</b>	<b>2.201</b>	<b>(109.076)</b>	<b>1.538</b>	<b>(92.101)</b>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, en la Filial Sociedad Comercial Estadio Español Ltda., la tasa impositiva de las diferencias temporarias para el corto plazo es de un 10% y para el largo plazo las tasas impositivas aplicadas son de un 10%, para el año comercial 2024, las cuales han sido aplicadas según la fecha estimada en que el activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Este criterio se ha aplicado considerando el régimen de tributación Propyme 14D semi-integrado, establecido en la mencionada ley. En la sociedad Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. (sociedad matriz), se aplica régimen tributario general con tasa del 27%, la cual no ha calculado impuestos diferidos en los ejercicios 2024 y 2023, dado que en el corto plazo no se espera una reversión de las pérdidas tributarias.

### NOTA 10. CUENTAS POR COBRAR ENTIDADES RELACIONADAS, NO CORRIENTES

El detalle del rubro se indica en el siguiente cuadro:

Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Cta. Cte. Club Español Valparaíso S.A.	-	-
Cta. Cte. Club Unión Española Valparaíso – Viña del Mar	213.321	50.505
<b>Totales</b>	<b>213.321</b>	<b>50.505</b>

#### a) Préstamos con Entidades Relacionadas

Las transacciones con entidades relacionadas se realizan en condiciones de mercado. Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24 y en la normativa de la Superintendencia de Valores y Seguros y la Ley de Sociedades Anónimas. Los saldos por cobrar y pagar a entidades se originan principalmente en transacciones del giro, están pactados en pesos chilenos, y en general no tienen cláusulas de reajustabilidad ni intereses. A la fecha de los presentes estados financieros no existen garantías otorgadas asociadas a los saldos entre empresas relacionadas ni provisiones por deudas de dudoso cobro.



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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

#### NOTA 10. CUENTAS POR COBRAR ENTIDADES RELACIONADAS, NO CORRIENTES, continuación

Sociedad	Actividades de Financiamiento 2024	Actividades de Financiamiento 2023
	Préstamos a empresas Relacionadas M\$	Préstamos a empresas Relacionadas M\$
Club Español Valparaíso S.A.	-	-
Club Unión Española Valparaíso Viña del Mar	213.321	50.505

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

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

Propiedades, planta y equipo	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Terrenos	101.375	101.375
Edificios y Construcciones	1.109.677	1.109.677
Muebles y Útiles	195.838	189.023
Instalaciones	146.417	146.417
Vajilla	105.803	105.803
Activos en Leasing	203.802	203.802
Otros Activos Fijos	12.021	12.021
Depreciación Acumulada	(900.949)	(845.728)
<b>Totales</b>	<b>973.984</b>	<b>1.022.390</b>

El ítem Edificios y Construcciones corresponde a las dependencias de la compañía Sociedad Comercial Club Español para sus operaciones de Arriendo de dependencias, Restaurant y Eventos entre otros.

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

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

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

Propiedades, planta y equipo	31/12/2024		
	Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Neto M\$
Terrenos	101.375	-	101.375
Edificios y Construcciones	1.109.677	(298.432)	811.245
Muebles y Útiles	195.838	(172.115)	23.723
Instalaciones	146.417	(110.346)	36.071
Vajilla	105.803	(104.233)	1.570
Activos en Leasing	203.802	(203.802)	-
Otros Activos	12.021	(12.021)	-
<b>Totales</b>	<b>1.874.933</b>	<b>(900.949)</b>	<b>973.984</b>

  

Propiedades, planta y equipo	31/12/2023		
	Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Neto M\$
Terrenos	101.375	-	101.375
Edificios y Construcciones	1.109.677	(275.541)	834.136
Muebles y Útiles	189.023	(152.127)	36.896
Instalaciones	146.417	(101.072)	45.345
Vajilla	105.803	(101.165)	4.638
Activos en Leasing	203.802	(203.802)	-
Otros Activos	12.021	(12.021)	-
<b>Totales</b>	<b>1.868.118</b>	<b>(845.728)</b>	<b>1.022.390</b>

# INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

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

- b) Reconciliación de cambios en Propiedades, Planta y Equipo, por clases al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Rubros	Terreno	Edificios y Construcciones M\$	Instalaciones M\$	Muebles y Útiles M\$	Valija y Mantelería M\$	Totales M\$
Saldos iniciales al 01.01.2019	101.375	834.136	45.345	36.896	4.638	1.022.390
Adiciones	-	-	-	6.815	-	6.815
Bajas	-	-	-	-	-	-
Gastos por depreciación	-	(22.891)	(9.274)	(19.988)	(3.068)	(55.221)
<b>Saldo final al 31.12.2019</b>	<b>101.375</b>	<b>811.245</b>	<b>36.071</b>	<b>23.723</b>	<b>1.570</b>	<b>973.984</b>

Rubros	Terreno	Edificios y Construcciones M\$	Instalaciones M\$	Muebles y Útiles M\$	Valija y Mantelería M\$	Totales M\$
Saldos iniciales al 01.01.2023	101.375	857.027	55.139	19.939	5.969	1.039.449
Adiciones	-	-	-	29.165	3.235	32.400
Bajas	-	-	-	-	-	-
Gastos por depreciación	-	(22.891)	(9.794)	(12.208)	(4.566)	(49.459)
<b>Saldo final al 31.12.2023</b>	<b>101.375</b>	<b>834.136</b>	<b>45.345</b>	<b>36.896</b>	<b>4.638</b>	<b>1.022.390</b>

No existen costos financieros capitalizados en propiedades, planta y equipos durante los ejercicios 2024 y 2023.

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

La Propiedad, Planta y Equipo correspondientes, no tienen restricciones de titularidad, así como tampoco están afectos como garantía al cumplimiento de obligaciones.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

#### NOTA 12. OTROS PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición del saldo de los pasivos corrientes y no corrientes se indica en el siguiente cuadro:

	31.12.2024		31.12.2023	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
<b>Obligaciones financieras</b>				
Préstamos bancarios	-	-	9.215	-
<b>Totales</b>	-	-	<b>9.215</b>	-

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

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

<b>Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes</b>	<b>31.12.2024 M\$</b>	<b>31.12.2023 M\$</b>
Proveedores	73.160	58.748
Anticipos a Proveedores	(984)	(24)
Varios Acreedores	62	-
Honorarios por Pagar	729	547
Propinas por Pagar	1.096	-
Remuneraciones por Pagar	3.978	4.908
Imposiciones por Pagar	11.276	10.488
Impto. 2da. Categoría por Pagar	347	255
Impto. Único por Pagar	419	396
IVA debito fiscal	33.098	35.179
Descuentos trabajadores por pagar	144	.
Provisión de Ingresos y Gastos	9.926	5.459
<b>Totales</b>	<b>133.251</b>	<b>115.956</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

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

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Con vencimiento hasta 1 mes	73.160	55.724
Con vencimiento más de 1 mes y no más de 3 meses	-	1.595
Con vencimiento más de 3 meses y no más de 1 año	-	1.429
<b>Totales</b>	<b>73.160</b>	<b>58.748</b>

El 100% de las cuentas por pagar se encuentran al día a la fecha de cierre de los estados financieros y se encuentran cobrados en su totalidad a la fecha de emisión de este informe.

#### NOTA 14. PROVISION POR BENEFICIOS AL PERSONAL

La composición del saldo de provisión por beneficios al personal se indica en el siguiente cuadro:

<b>Provisión por beneficios al personal</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión de Vacaciones	17.606	15.380
<b>Totales</b>	<b>17.606</b>	<b>15.380</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

#### NOTA 15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

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

<b>Otros pasivos no financieros, corrientes</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ingresos Percibidos por Adelantado	19.254	15.651
<b>Totales</b>	<b>19.254</b>	<b>15.651</b>

#### NOTA 16. CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS NO CORRIENTES

La composición del saldo de cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes se indica en el siguiente cuadro:

<b>Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cta. Cte. Club Unión Española	-	901.140
Cta. Cte. Club Español de Valparaíso S.A.	993.932	100.482
Mutuo Largo Plazo CUE	1.798.764	1.722.569
<b>Totales</b>	<b>2.792.696</b>	<b>2.724.191</b>

##### a) Saldos con Entidades Relacionadas

Las transacciones con entidades relacionadas se realizan en condiciones de mercado. Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24 y en la normativa de la Superintendencia de Valores y Seguros y la Ley de Sociedades Anónimas. Los saldos por cobrar y pagar a entidades se originan principalmente en transacciones del giro, están pactados en pesos chilenos, y en general no tienen cláusulas de reajustabilidad ni intereses. A la fecha de los presentes estados financieros no existen garantías otorgadas asociadas a los saldos entre empresas relacionadas ni provisiones por deudas de dudoso cobro.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

### NOTA 16. CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS NO CORRIENTES, continuación

Sociedad	Actividades de Financiamiento 2024	Actividades de Financiamiento 2023
	Préstamos con empresas Relacionadas M\$	Préstamos con empresas Relacionadas M\$
Club Español Valparaíso	-	901.140
Cta. Cte. Club Español de Valparaíso S.A.	993.932	100.482
Club Unión Española Valparaíso - Viña del Mar	1.798.764	1.722.569

### NOTA 17 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

Ingresos de actividades ordinarias	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Ingresos Colectividades	15.536	13.945
Ingresos por Arriendo Dependencias	50.128	60.301
Ingresos Alimentos y Bebidas	783.204	737.378
Ingresos Eventos Empresas	304.299	270.382
Ingresos Eventos Matrimonio	38.798	48.179
Ingresos Eventos Sociales	35.960	37.238
Ingresos Eventos Club	55.732	74.943
Ingresos Cumpleaños	38.733	24.213
Ingresos Cena Año Nuevo	23.634	21.160
Ingresos Evento Graduaciones	40.035	11.692
Ingresos Eventos Capacitación	6.814	-
Venta Cigarrillos	6.219	5.479
Ingresos Centro día	83.147	87.958
Ingresos Eventos Coproducción	2.644	5.221
Ingresos Otras Ventas	4.169	9.643
Ingresos Hispanidad	27.610	-
Otros Ingresos Operacionales	2.719	8.048
<b>Totales</b>	<b>1.519.381</b>	<b>1.415.780</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

---

#### NOTA 18. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle de los Gastos por beneficios a los empleados se indica en el siguiente cuadro:

Gasto por beneficio a los empleados	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Remuneraciones	(322.238)	(269.791)
Horas Extraordinarias	(16.815)	(11.835)
Bonos y Aguinaldos	(29.301)	(19.995)
Gratificación Legal	(76.235)	(62.372)
Asignación Colación	(331)	(360)
Asignación Movilización	(18.322)	(15.859)
Asignación Perdida de Caja	(383)	(386)
Aporte Patronal Accid. Trabajo	(4.109)	(10.762)
Aporte Patronal Seg. Cesantía	(10.504)	(10.695)
Indemnizaciones al Personal	(20.900)	(3.473)
Alimentación Personal	(16.562)	(13.656)
Feriado Legal	(4.113)	(5.254)
Aporte Patronal SIS	(7.095)	(6.145)
Becas Alumnos Practicantes	(2.787)	(2.202)
<b>Totales</b>	<b>(529.695)</b>	<b>(432.785)</b>



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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

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

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

Otros gastos, por naturaleza	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Costo de Venta	(496.845)	(417.906)
Flores y Ornamentación	(10.363)	(9.303)
Vajilla y Utensilios Menores	(8.219)	(6.574)
Otros Costos Directos	(1.307)	(1.088)
Músicos y Animación	(18.380)	(16.532)
Gastos Generales Básicos	(125.733)	(100.797)
Gastos Oficina	(2.117)	(1.696)
Publicidad	(8.322)	(6.847)
Patentes Comerciales	(711)	(852)
Otros Gastos Generales	(68.925)	(46.732)
Auditorías y Asesorías Externas	(11.582)	(4.018)
Gastos de Mantenimiento y Soporte	(21.213)	(36.214)
Gastos Otras Actividades	(4.187)	(5.784)
<b>Totales</b>	<b>(777.904)</b>	<b>(654.343)</b>

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

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

Otras ganancias (perdidas)	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Otros Ingresos	2.169	1.234
<b>Totales</b>	<b>2.169</b>	<b>1.234</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

En miles de pesos (M\$)

---

#### NOTA 21. INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS

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

<b>Ingresos financieros</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Intereses Inversiones Financieras	-	224
<b>Totales Ingresos financieros</b>	<b>-</b>	<b>224</b>

<b>Costos financieros</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cargos Transbank	(13.054)	(12.554)
Cargos Bancarios	(448)	(391)
Gastos Financieros	(71)	(534)
Interés y Multas	(19.703)	(944)
Interés mutuo	(6.155)	(5.904)
<b>Totales costos financieros</b>	<b>(39.431)</b>	<b>(20.327)</b>

#### NOTA 22. DIFERENCIA DE CAMBIO

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

<b>Diferencias de cambio</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Diferencia de Cambio Mutuo Mutuo	(70.040)	(72.682)
Diferencia de Cambio CMM	(41.273)	(383)
<b>Totales</b>	<b>(111.313)</b>	<b>(73.065)</b>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023  
En miles de pesos (M\$)

---

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

A la fecha del presente informe, los asesores legales informaron que en Inmobiliaria Unión Española S.A. existe reclamo que dedujo don Nino Bozzi Retamal, constructor civil, en representación de la sociedad y que conoce actualmente el TRIBUNAL TRIBUTARIO Y ADUANERO DE VALPARAÍSO, en causa RUC 24-9-0000147-8 RIT AB-14-00020-2024, dicho reclamo versa respecto al término unilateral de la exención del pago de impuesto territorial del único inmueble de propiedad de INMOBILIARIA UNION ESPAÑOLA VALPARAISO S.A., por parte del Servicio de Impuestos Internos, la causa aún no se encuentra fallada. De acuerdo con certificado de deuda de la Tesorería General de la República, la sociedad Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A., mantiene una deuda de Contribuciones de Bienes Raíces del año 2023 y 2024 por M\$179.897.-

Al cierre de los estados financieros esta deuda se encuentra en proceso de apelación ante el Tribunal Tributario y Aduanero para mantener la exención que tenía la sociedad hasta el año 2022.

### **NOTA 24. SANCIONES**

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la Comisión para el Mercado Financieros y otras autoridades administrativas no han aplicado ningún tipo de sanción a la Empresa ni a sus Directores o Administradores, por su desempeño como tales.

### **NOTA 25. MEDIO AMBIENTE**

La Sociedad y su filial no están obligadas a cumplir medidas medioambientales. En los ejercicios 2024 y 2023, las sociedades no han efectuado desembolsos por este concepto.

### **NOTA 26. HECHOS POSTERIORES**

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

# CEYA<sub>CHILE</sub>

Consultores y Auditores de empresas Ltda.

Firma registrada en: Comision para el Mercado Financiero (N°32) en Chile  
Public Company Accounting Oversight Board (PCAOB) en EEUU  
Direccion: Blanco 1663 Of. 1101 - 1103, Valparaiso  
Telefono: 56-32 2155100  
Correo: [contacto@ceya-chile.cl](mailto:contacto@ceya-chile.cl)