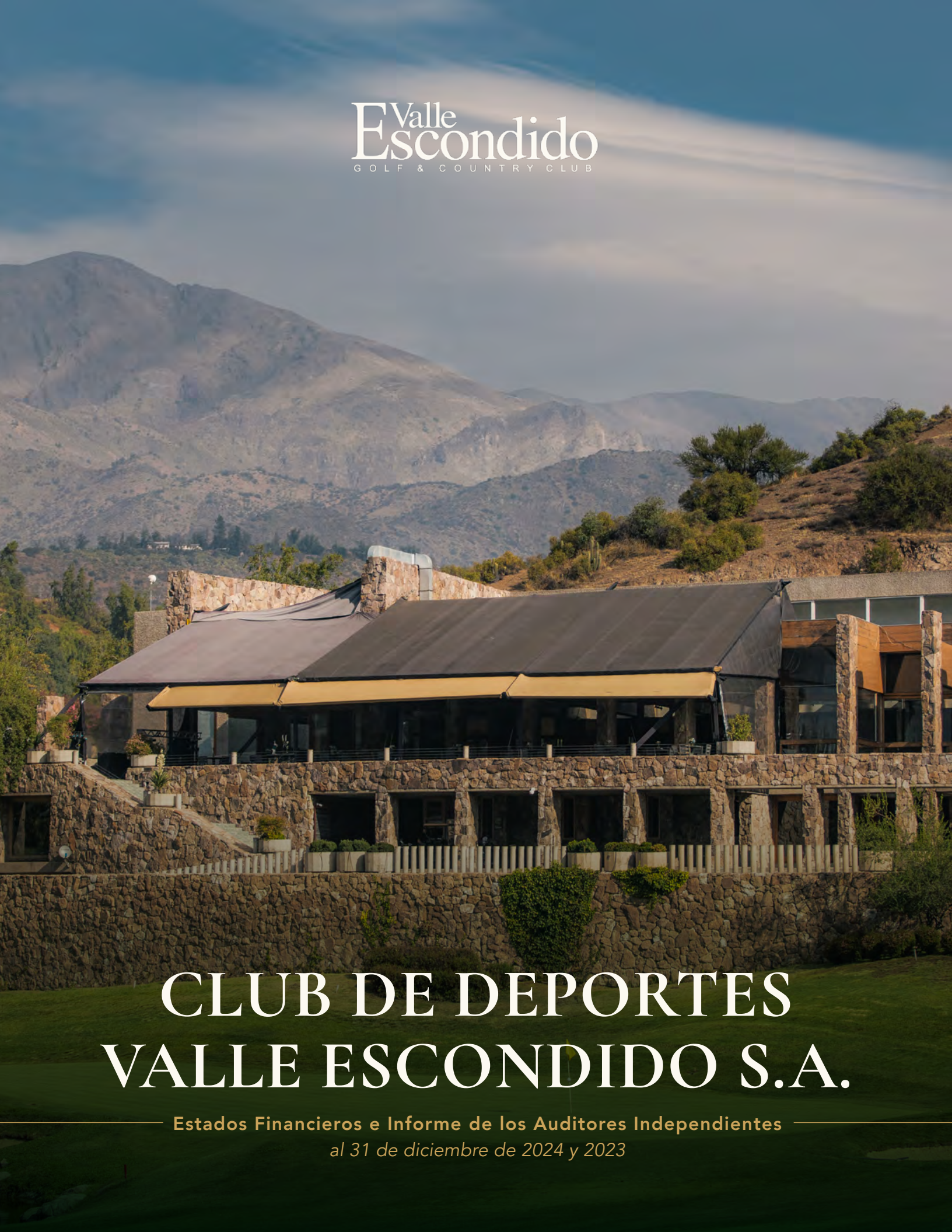
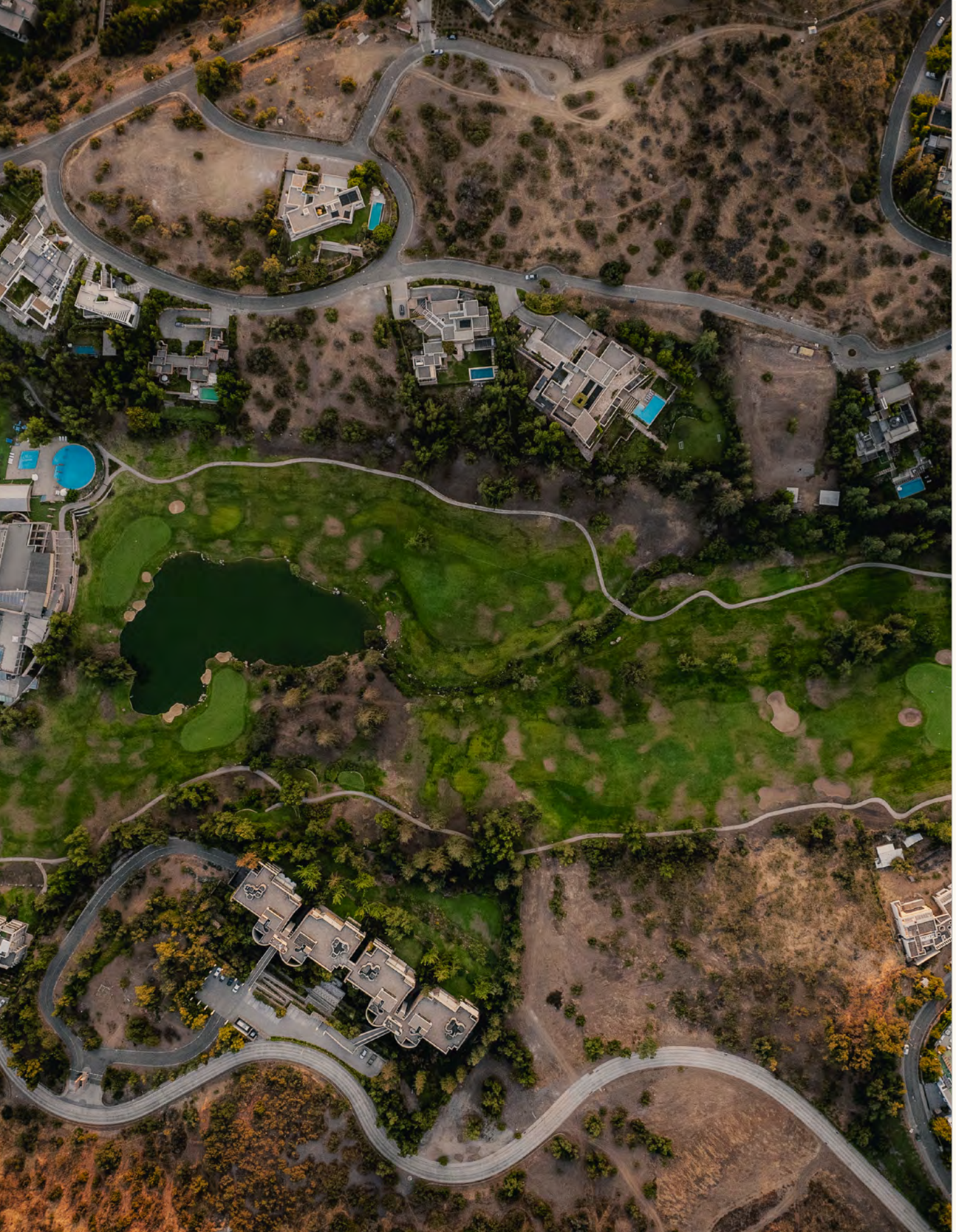


CLUB DE DEPORTES VALLE ESCONDIDO S.A.

Estados Financieros e Informe de los Auditores Independientes

al 31 de diciembre de 2024 y 2023



CARTA DEL PRESIDENTE

Estimados Accionistas,
Me es grato dirigirme a ustedes al cierre del ejercicio 2024, con el objetivo de presentar la Memoria Anual del Club de Deportes Valle Escondido S.A. y compartir una visión general del estado y proyecciones de nuestra sociedad.

Durante este año, nos enfocamos en consolidar la operación y mantenimiento de nuestras instalaciones deportivas, velando siempre por entregar una experiencia de calidad a nuestros socios, usuarios e invitados. Este compromiso se ha traducido en una administración ordenada, con foco en el resguardo del patrimonio y la sostenibilidad financiera.

Al 31 de diciembre de 2024, la sociedad presenta un patrimonio neto de $7.170 millones, respaldado por activos fijos que superan los $7.300 millones, reflejando la solidez de nuestra infraestructura y el valor que representa para quienes formamos parte de este proyecto. Asimismo, mantenemos un capital emitido de $9.203 millones, base sobre la cual continuaremos impulsando nuevas iniciativas que fortalezcan la vida deportiva y social del Club.

Desde el Directorio, destacamos la importancia de continuar trabajando con responsabilidad, evaluando nuevas oportunidades que aseguren una operación equilibrada, el crecimiento de nuestras actividades y el desarrollo armónico de la comunidad que nos reúne. Agradezco profundamente el apoyo de cada uno de ustedes, y reitero nuestra disposición para responder cualquier inquietud durante la próxima Junta Ordinaria de Accionistas.

Atentamente,
JUAN CARLOS BARRÉS MARTICORENA
Presidente Directorio
Club de Deportes Valle Escondido S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos - M$)

	Nota N°	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6	-	58.769
Propiedades, planta y equipo	4	7.359.648	7.436.899
Total activo		**7.359.648**	**7.495.668**
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	5	81.538	140.259
PASIVOS NO CORRIENTE			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	6	107.800	93.260
PATRIMONIO			
Capital emitido	7	9.203.748	9.203.748
Pérdidas acumuladas		(2.033.438)	(1.941.599)
Total patrimonio		7.170.310	7.262.149
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**7.359.648**	**7.495.668**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos - M$)

	Nota N°	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
RESULTADOS OPERACIONALES			
Depreciación	4	(77.251)	(77.251)
Margen bruto		(77.251)	(77.251)
Gastos de administración	8	(72.692)	(3.222)
Otros Ingresos	5	58.104	-
Perdida antes de impuestos a las ganancias		(91.839)	(80.473)
Resultado por impuestos a las ganancias		-	-
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		**(91.839)**	**(80.473)**

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos - M$)

	Capital emitido M$	Pérdidas acumuladas M$	Patrimonio neto total M$
EJERCICIO 2024			
Saldos al 01 de enero de 2024	9.203.748	(1.941.599)	7.262.149
Pérdida	-	(91.839)	(91.839)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	9.203.748	(2.033.438)	7.170.310
EJERCICIO 2023			
Saldos al 01 de enero de 2023	9.203.748	(1.861.126)	7.342.622
Pérdida	-	(80.473)	(80.473)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	9.203.748	(91.839)	(80.473)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos - M$)

	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-	-
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	-	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	-	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	-	-

1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO DE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Club de Golf Valle Escondido S.A. se constituyó por escritura pública del 15 de julio de 1998. El 13 de noviembre de 2000 se procedió a modificar la razón social a Club de Deportes Valle Escondido S.A..Su objeto social es adquirir, poseer y ceder el uso y goce para fines exclusivamente deportivos del Macro Lote Catorce-A-cinco denominado "Parque Privado" y del Macro Lote Uno A-Uno que forma parte de la urbanización "Valle Escondido", de la comuna Lo Barnechea.

El 03 de diciembre de 2003, fue aprobada su inscripción en la Comisión para el Mercado Financiero (antes Superintendencia de Valores y Seguros) bajo el N°814.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a. Bases de presentación - Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Club de Deportes Valle Escondido S.A. al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad.

b. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas - La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para PYMES.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

- **Litigios y otras contingencias**

En los casos que la Administración y los abogados de la Sociedad han opinado que las causas tienen un grado de posibilidad de ocurrencia, se ha constituido una provisión al respecto.

- **Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros en conformidad con NIIF para las PYMES, requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos relacionados con los montos reportados de activos y pasivos y revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos reportados de ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las partidas importantes sujetas a dicha estimación y supuestos incluyen la valuación de la vida útil de las propiedades de inversión.

Las estimaciones y supuestos subyacentes son revisados periódicamente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en los períodos futuros afectados.

c. Moneda de presentación y moneda funcional - Las partidas incluidas en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Sociedad es el peso chileno, que constituye, además, la moneda de presentación de los estados financieros.

d. Período contable - Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Resultados Integrales por Función por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

e. Propiedades, planta y equipo - Bajo propiedades, planta y equipo se incluyen terrenos y construcción mantenidos para fines deportivos.

El valor libro de las propiedades, planta y equipo mantenidas por la Sociedad se encuentran valorizadas a valor de costo, neto de su correspondiente depreciación y de cualquier deterioro.

Las Propiedades, planta y equipo se deprecian linealmente en base a las vidas útiles estimadas. La vida útil estimada de las construcciones es de 1.200 meses.

f. Deterioro del valor de los activos - A la fecha de cierre de los estados financieros, se revisa el valor libro de los activos para determinar si existen indicios de deterioro de valor.

i. Activos financieros - Un activo financiero no registrado a su valor razonable, con cambios en resultados, se evalúa a cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que se haya deteriorado su valor. Un activo financiero está deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que dicho evento de pérdida tuvo un efecto negativo sobre las estimaciones de flujo de efectivo futuras del activo respectivo, que puede estimarse con fiabilidad.

ii. Activos no financieros - El importe en libros de los activos no financieros, son revisados para determinar si existe algún indicio de deterioro. Se realizan anualmente una revisión interna de los valores de los activos, la cual se utiliza como una fuente de información para evaluar cualquier indicio de deterioro. Los factores externos, tales como cambios en los procesos futuros esperados, el precio de los productos básicos, los costos y otros factores de mercado también son monitoreados para evaluar los indicadores de deterioro. Si existe algún indicador de deterioro se calcula una estimación del valor recuperable del activo. El importe recuperable se determina como el mayor entre el valor razonable menos los costos directos de venta y el valor de uso del activo.

Si el importe en libros del activo excede su valor recuperable, el activo se deteriora y la pérdida por deterioro es reconocido en resultados, a fin de reducir el importe en libros en el estado de situación financiera a su valor recuperable.

El valor recuperable es el mayor valor entre el valor razonable y el valor en uso. El valor razonable se determina como la cantidad que se obtendría de la venta del activo en una transacción de mercado entre partes informadas y dispuestas.

El valor de uso se determina como el valor presente de los flujos de caja futuros estimados que se espera surjan del uso continuo en su forma actual y su eventual eliminación.

g. Estados de flujos de efectivo - Para efectos de preparación del Estado de Flujo de Efectivo, la Sociedad ha definido:

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

h. Capital emitido - Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

i. Impuestos e Impuestos diferidos - Los impuestos a la renta se registran de acuerdo a la legislación vigente, aunque la Sociedad no percibe ingresos tributables.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto vigentes en la fecha de cierre del estado de situación financiera 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 compensar las diferencias temporarias. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen diferencias temporarias que originen impuestos diferidos.

j. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes - En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

k. Reconocimiento de ingresos y gastos - No se realizan actividades que generen ingresos ordinarios.

Los gastos de la Sociedad se registran como tal en el momento en que se incurren.

3. NUEVAS NIIF E INTERPRETACIONES DEL COMITÉ DE INTERPRETACIONES NIIF (CINIIF)

El IASB no ha modificado las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) desde el año 2015.

4. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

El detalle de las propiedades, planta y equipo es el siguiente:

	Terrenos M$	Construcciones M$	Total M$
Al 01 de enero de 2024	1.565.879	7.722.689	9.288.568
Adiciones	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2024	1.565.879	7.722.689	9.288.568
Depreciación y deterioro			
Al 01 de enero de 2024	-	(1.851.669)	(1.851.669)
Depreciación	-	(77.251)	(77.251)
Al 31 de diciembre de 2024	-	(1.928.920)	(1.928.920)
Activo neto al 31.12.2024	1.565.879	5.793.769	7.359.648

	Terrenos M$	Construcciones M$	Total M$
Al 01 de enero de 2023	1.565.879	7.722.689	9.288.568
Adiciones	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2023	1.565.879	7.722.689	9.288.568
Depreciación y deterioro			
Al 01 de enero de 2023	-	(1.774.418)	(1.774.418)
Depreciación	-	(77.251)	(77.251)
Al 31 de diciembre de 2023	-	(1.851.669)	(1.851.669)
Activo neto al 31.12.2023	1.565.879	5.871.020	7.436.899

El 8 de junio de 1999 se suscribió un contrato con Club de Golf Valle Escondido en el cual se entregaron en comodato o préstamo de uso gratuito el Macro Lote Catorce-A-Cinco y el Macrolote Uno-A-Uno del loteo privado Valle Escondido indicado en la Nota N°1 y la Cancha de Golf, Club House, Piscina e instalaciones deportivas y sociales construidas en dicho inmueble. Dicho Club de Golf se responsabiliza de los gastos de reparación y conservación de los bienes, quien deberá mantenerlos en perfecto estado. Además, se hace cargo de las contribuciones de bienes raíces, de las expensas comunes del loteo privado, de las cuentas de consumo de agua, gas, seguros, electricidad y los gastos y/o aportes que demanden la obtención de los servicios y/o el cumplimiento de las normas municipales, sanitarias del medio ambiente y demás contenidas en las leyes y reglamentos que regulen su actividad.

La duración del contrato es indefinida pudiendo cualquiera de las partes poner término dando aviso a la otra mediante carta certificada con seis meses de anticipación.

5. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar es el siguientes:

	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Municipalidad de Lo Barnechea (1)	61.507	119.611
Proveedores	20.031	20.648
TOTAL	**81.538**	**140.259**

(1) Corresponde a deuda de patente Municipal girada por la Municipalidad de Lo Barnechea. Existen dos juicios en proceso por este concepto según se señala en Nota N°9.

b) Movimiento de Provisión

	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Saldo Inicial	(119.611)	(119.611)
Aumento o disminución (2)	58.104	-
TOTAL	**61.507**	**119.611**

(2) Corresponde a la reversa de provisión por deuda con la Municipalidad de lo Barnechea según se señala en Nota N°9, y se presenta como Otros Ingresos en el ejercicio 2024.

6. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS, NO CORRIENTES

El detalle de las cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas, no corrientes es el siguiente:

a. Cuentas por cobrar:

	Naturaleza de la relación	Moneda	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Valle Escondido S.A.	Accionista	Pesos	61.575	61.575
Club de Golf Valle Escondido	Indirecta	Pesos	46.225	31.685
TOTAL			**9.203.748**	**(91.839)**	**(80.473)**

Las cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas corresponden a préstamos en cuenta corriente, se encuentran en pesos y no devengan intereses, tampoco poseen fecha de vencimiento.

c. Transacciones significativas y sus efectos en resultados:

Sociedad	Naturaleza de la relación	Transacción	Moneda	31.12.2024 Monto	31.12.2024 Efecto en resultado (cargo) abono	31.12.2023 Monto	31.12.2023 Efecto en resultado (cargo) abono
Club de Golf Valle Escondido	Indirecta	Cuenta Corriente Mercantil	Pesos	(14.540)	-	(4.005)	-

7. PATRIMONIO NETO

a. Capital social - Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, asciende a M$9.203.748 y se encuentra representado por 1.500 acciones, sin valor nominal.

b. Distribución de Accionistas - La distribución de accionistas es la siguiente:

	31.12.2024			31.12.2023		
	Participación %	Accionistas N°	Acciones N°	Participación %	Accionistas N°	Acciones N°
10% o más de participación	26,07	1	**391**	26,07	1	391
Menos del 10% de participación con inversion igual o superior a UF200	72,80	332	1.092	72,80	332	1.092
TOTAL	**100,00**	**350**	**1.500**	**100,00**	**350**	**1.500**

c. Controlador - Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el controlador de Club de Deportes Valle Escondido S.A. es la Sociedad Anónima cerrada denominada Valle Escondido S.A., Rol Único Tributario N°96.718.470-5, dueña directa de un 26,07% año 2024 y 2023.

8. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de los gastos de administración es el siguiente:

	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Asesorías	13.923	1.755
Honorarios	-	1.110
Otros gastos	-	357
Provisión de Incobrables	58.769	-
TOTAL	**72.692**	**3.222**

9. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

De acuerdo a lo señalado por el abogado de la Sociedad, señor Daniel Lagos, se mantienen dos demandas por el pago de patentes:

(1) "Club de Deportes Valle Escondido S.A. con Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea", Rol C-6664-2021 seguido ante el 6°Juzgado Civil de Santiago.

Materia: Nulidad absoluta de la obligación y en subsidio demanda de nulidad de derecho público.
Calidad procesal: Demandante.
Procedimiento: Ordinario.
Cuantía: Indeterminada.

Estado:
06.08.2021: Club de Deportes Valle Escondido S.A. presenta demanda de nulidad absoluta de la obligación de pago de las patentes de los periodos comprendidos entre el segundo semestre de 2018 al segundo semestre de 2021 y, en subsidio nulidad de derecho público contra la I. Municipalidad de Lo Barnechea.

19.04.2023: Tribunal dicta sentencia rechazando las demandas.

16.06.2023: Club de Deportes Valle Escondido S.A. interpone recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva.

01.07.2024: I. Corte de Apelaciones de Santiago confirma sentencia de primera instancia.

19.07.2024: Club de Deportes Valle Escondido S.A. interpone recurso de casación en el fondo en contra del fallo de la I. Corte de Apelaciones de Santiago.

Pendiente: E. Corte Suprema se pronuncie sobre la admisibilidad del recurso de casación en el fondo.

Probabilidad de éxito: Incierto.

(2) "Club de Deportes Valle Escondido S.A. con Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea", Rol C-6670-2021 seguido ante el 30°Juzgado Civil de Santiago.

Materia: Prescripción de patentes.
Calidad procesal: Demandante.
Procedimiento: Ordinario. Cuantía: $61.508.501.
Estado:

06.08.2021: Club de Deportes Valle Escondido S.A. presenta demanda de prescripción de patentes comerciales contra la I. Municipalidad de Lo Barnechea por el periodo comprendido entre el año 1998 y 2013.

15.10.2021: I. Municipalidad de Lo Barnechea contesta demanda allanándose. Demanda reconvencionalmente a Club de Deportes Valle Escondido S.A. por la suma de $158.967.323, por el cobro de las patentes adeudadas entre los periodos del segundo semestre del año 2018 y segundo semestre del año 2021.

24.01.2023: Tribunal dicta sentencia, acogiendo la demanda principal de prescripción de las patentes comerciales entre los años 1998 y 2013 y acogiendo además la demanda reconvencional de la I. Municipalidad de Lo Barnechea por el cobro de las patentes adeudadas entre los periodos del segundo semestre del año 2018 y segundo semestre del año 2021 por la suma de $158.967.323.

21.04.2023: Club de Deportes Valle Escondido S.A. presenta recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva, en la parte que acoge demanda reconvencional. 30.01.2025: I. Corte de Apelaciones de Santiago confirma la sentencia apelada, aclarando que Club de Deportes Valle Escondido S.A. solamente debe pagar las cuotas correspondientes a las patentes vencidas entre el segundo semestre 2020 y segundo semestre de 2021, lo que equivale a $61.508.501.

14.02.2025: Club de Deportes Valle Escondido S.A. presenta recurso de casación en el fondo en contra del fallo de la I. Corte de Apelaciones de Santiago, únicamente respecto de las patentes comprendidas entre el segundo semestre 2020 y segundo semestre de 2021. Pendiente: E. Corte Suprema se pronuncie sobre la admisibilidad del recurso de casación en el fondo.

Probabilidad de éxito: Incierto.

10. REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

Durante 2024 y 2023, no se efectuaron pagos por concepto de remuneraciones y otros beneficios a los directores.

11. MEDIO AMBIENTE

Dada la naturaleza de las actividades de la Sociedad, no existe un plan de manejo y cuidado del medio ambiente, por cuanto su actividad no ejerce en forma directa efecto sobre éste.

12. SANCIONES

La Sociedad, los Directores y el Gerente General, no han sido objeto de sanciones por parte de la Comisión para el Mercado Financiero en el período informado.

13. HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2025 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (31 de marzo de 2025), no han ocurrido hechos significativos que puedan afectar la presentación o interpretación de los mismos.