Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.

Estados Financieros Intermedios
Correspondientes a los períodos terminados al 30 de Septiembre de 2013,
31 de diciembre 2012

Páginas

Estados financieros

Estados de situación financiera	3
Estado de resultados por función	5
Estado de resultados Integral	5
Estados de flujos de efectivo	6
Estados de cambios en el patrimonio neto	7
Notas a los Estados Financieros	8

Abreviaturas utilizadas

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

INDICE

1. Información general 8
2. Bases de preparación 8
   2.1 Declaración de conformidad 8
   2.2 Bases de preparación de los estados financieros 9
   2.3 Nuevos pronunciamientos contables 9
3. Políticas contables 11
   3.1 Información financiera por segmentos operativos 11
   3.2 Moneda de presentación y moneda funcional 11
   3.3 Propiedad de Inversión 11
   3.4 Pérdida por deterioro de valor de los activos 12
   3.5 Activos y pasivos financieros 13
   3.6 Impuesto a la renta e impuestos diferidos 13
   3.7 Provisiones 14
   3.8 Ingresos ordinarios y costos de explotación 14
   3.9 Ingresos y costos financieros 14
   3.10 Distribución de dividendos 14
   3.11 Período contable 15
4. Gestión del riesgo financiero 16
5. Información financiera por segmentos 16
6. Efectivo y equivalentes a efectivo 16
7. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas 17
8. Propiedad de Inversión 18
9. Otros activos financieros de largo plazo 19
10. Impuestos diferidos e impuesto a la renta 20
11. Patrimonio 21
12. Ingresos ordinarios, costos de explotación y gastos de administración 21
13. Directorio y personal clave de la gerencia 22
14. Contingencias y compromisos 23
15. Arrendamientos 23
16. Medio ambiente 24
17. Seguros 24
18. Hechos Relevante 24
19. Hechos Posteriores 24

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DE MAR S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 (NO AUDITADOS), 31 DE DICIEMBRE DE 2012

	N°	30-09-2013	31-12-2012
ACTIVOS			
	Nota	**M$**	**M$**
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	8.918	2.014
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	7	1.500	1.500
Activos por Impuestos corrientes, corrientes		187	22
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		**10.605**	**3.536**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad de Inversión	8	439.351	444.654
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		**439.351**	**444.654**
TOTAL DE ACTIVOS		**449.956**	**448.190**

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DE MAR S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 (NO AUDITADOS), 31 DE DICIEMBRE DE 2012

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	**N°**	**30-09-2013**	**31-12-2012**
	Nota	**M$**	**M$**
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes		981	1.867
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		**981**	**1.867**
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar no corrientes		7.900	-
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		**7.900**	**-**
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	11	682.496	682.496
Ganancias (pérdidas) acumuladas	11	(257.656)	(252.408)
Otras reservas	11	16.235	16.235
PATRIMONIO TOTAL		**441.075**	**446.323**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**449.956**	**448.190**

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 2012 (NO AUDITADOS) Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES ENTRE EL 1 DE JULIO Y EL 30 DE SEPT. DE 2013 Y 2012

ESTADO DE RESULTADO POR Función	N°	Del 01-01-2013 al 30-09-2013	Del 01-01-2012 al 30-09-2012	Del 01-07-2013 al 30-09-2013	Del 01-07-2012 al 30-09-2012
	Nota	M$	M$	M$	M$
Ingresos de actividades ordinarias	12	11.344	11.238	3.782	3.753
Costo de ventas	12	(5.302)	(5.302)	(1.767)	(1.767)
GANANCIA BRUTA		**6.042**	**5.936**	**2.015**	**1.986**
Gastos de administración	12	(7.922)	(9.069)	(2.566)	(2.577)
Otros gastos, por función		(3.368)	-	(894)	-
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO		**(5.248)**	**(3.133)**	**(1.445)**	**(591)**
Impuesto a las ganancias	10	-	-	-	-
Ganancia (pérdidas) proveniente de Operaciones continuadas		**(5.248)**	**(3.133)**	**(1.445)**	**(591)**

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL	Del 01-01-2013 al 30-09-2013	Del 01-01-2012 al 30-09-2012	Del 01-07-2013 al 30-06-2012	Del 01-04-2011 al 30-06-2011
	M$	M$	M$	M$
PÉRDIDA	**(5.248)**	**(3.133)**	**(1.445)**	**(591)**
Resultado integral total	**(5.248)**	**(3.133)**	**(1.445)**	**(591)**
Resultado integral atribuible a los propietarios de la				
Controladora	(5.248)	(3.133)	**(1.445)**	(591)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL	**(5.248)**	**(3.133)**	**(1.445)**	**(591)**

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS
POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 2012 (NO AUDITADOS)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	**Nota N°**	**Del 01-01-2013 al 30-09-2013**	**Del 01-01-2012 al 30-09-2012**
		M$	**M$**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		13.504	13.295
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(9.346)	(10.257)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(4.393)	(3.086)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(235)	(48)
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificadas como actividades de inversión		7.139	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		6.904	(48)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		2.014	1.503
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		**8.918**	**1.455**

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 2012 (NO AUDITADOS)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital Emitido M$	Otras Reservas Varias M$	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas M$	Cambios en el patrimonio atribuibles a los propietarios de la Controladora M$
Saldo Inicial al 01/01/2013	682.496	16.235	(252.408)	446.323
Ganancia (pérdida) neta	-	-	(5.248)	(5.248)
Saldo final al 30/09/2013	**682.496**	**16.235**	**(257.656)**	**441.075**
Saldo Inicial 01/01/2012	682.496	16.235	(246.551)	452.180
			-	-
Ganancia (pérdida) neta	-		(3.133)	(3.133)
Saldo final 30/09/2012	**682.496**	**16.235**	**(249.684)**	**449.047**

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Nota 1 Información General

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

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

Nota 2 Bases de Preparación de los Estados Financieros

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

(2.1) Declaración de Conformidad

Los presentes estados financieros interinos de la Sociedad corresponden al período terminado el 30 de Septiembre de 2013 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio el 18 de Noviembre de 2013.

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios es de responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (ñNIIFò) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Nota 2 Bases de Preparación de los Estados Financieros, continuación

(2.2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros interinos han sido preparados sobre la base del principio de costo histórico

Los estados financieros se encuentran expresados en miles de pesos.

En la preparación de estos estados financieros interinos se han utilizado estimaciones hechas por la administración con el objeto de determinar las vidas útiles de los bienes de propiedad de inversión.

(2.3) Nuevos pronunciamientos contables

a) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Enmiendas a NIIFs	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 1 (Revisada), Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	Periodos anuales iniciados el 1 de julio de 2009
NIIF 2, Pagos basados en acciones	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2010
NIIF 3 (Revisada), Combinación de negocios	Periodos anuales iniciados el 1 de julio de 2009
NIC 27 (Revisada), Estados Financieros Consolidados e Individuales	Periodos anuales iniciados el 1 de julio de 2009
NIC 24 Revelación de Partes Relacionadas	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011
NIC 32 Clasificación de Derechos de Emisión	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de febrero de 2010
NIC 39, Instrumentos Financieros: Medición y Reconocimiento ð Ítems cubiertos elegibles	Aplicación retrospectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2009
Mejoras a NIIFs Abril 2009 ð colección de enmiendas a doce Normas Internacionales de	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2010

Nuevas Interpretaciones	**Fecha de aplicación obligatoria**
CINIIF 17, Distribución de activos no monetarios a propietarios	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2009
CINIIF 19 Extinción de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2010

La aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

Nota 2 Bases de Preparación de los Estados Financieros, continuación

(2.3) Nuevos pronunciamientos contables

b) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2015
Enmiendas a NIIFs	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 1 (Revisada), Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera ð (i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adoptadores por Primera Vez ð (ii) Hiperinflación	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011.
NIC 12, Impuestos diferidos - Recuperación del Activo Subyacente	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2012
Mejoras a NIIFs Mayo 2010 ð colección de enmiendas a siete Normas Internacionales de	Periodos anuales iniciados en a después del 1 de enero de 2011
NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones - Revelaciones ð Transferencias de Activos	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011
NIIF 9, Instrumentos Financieros ð Adiciones a NIIF 9 para la contabilización de Pasivos Financieros	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2015
NIIF 10 Estados Financieros Consolidados	1 de enero de 2013
NIIF 11 Acuerdos Conjuntos	1 de enero de 2013
NIIF 12 Revelaciones de participación en otras entidades	1 de enero de 2013
NIIF 13 Medición del valor justo	1 de enero de 2013

La Administración de Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar, estima que la futura adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

Nota 3 Políticas Contables

3.1 Información Financiera por Segmentos Operativos

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

3.2 Moneda de Presentación y Moneda Funcional

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

3.3 Propiedad de Inversión

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

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

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

Nota 3 Resumen de Políticas Contables, continuación

3.3 Propiedad de inversión

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

Las vidas útiles estimadas para bienes nuevos es la siguiente:

Edificios	100 años
Muebles y útiles	10 años

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

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

3.4 Pérdidas por Deterioro de Valor de los Activos

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

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

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos.

Nota 3 Resumen de Políticas Contables, continuación

3.5 Activos y pasivos financieros

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios.

Otros activos financieros

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

Cuentas por pagar comerciales

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

3.6 Impuesto a la Renta e Impuestos Diferidos

El gasto por impuesto a la renta del ejercicio comprende el impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en el patrimonio.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Nota 3 Resumen de Políticas Contables, continuación

3.6 Impuesto a la Renta e Impuestos Diferidos,

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

3.7 Provisiones

La Sociedad provisiona cuando se cumplen los siguientes requisitos:

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

3.8 Ingresos Ordinarios y Costos de Explotación

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

3.9 Ingresos y Costos Financieros

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

3.10 Distribución de Dividendos

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

Nota 3 Resumen de Políticas Contables, continuación

3.11 Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

Estado de situación financiera al 30 de Septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012.

Estado de cambios en el patrimonio neto por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2013 y 2012.

Estado de resultados integrales por los semestres terminados al 30 de Septiembre de 2013 y 2012 y por los períodos 1 de Julio al 30 de Septiembre de 2013 y 2012.

Estado de flujos de efectivos directo por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2013 y 2012.

Nota 4 Gestión del Riesgo Financiero

La sociedad no tiene riesgos financieros significativos que informar.

Nota 5 Información financiera por segmentos

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

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

Nota 6 Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y el equivalente a efectivo en el Estado de Situación Financiera Clasificado comprenden disponible y cuentas corrientes bancarias.
El saldo del efectivo y equivalente al efectivo se detalla en el siguiente cuadro:

	30.09.2013	**31.12.2012**
	M$	**M$**
Caja	30	30
Banco Citibank	8.888	1.984
Totales	**8.918**	**2.014**

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Nota 7 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Los saldos y transacciones corresponden a rentas de arrendamiento del bien inmueble, propiedad de la Sociedad.

a) Las cuentas por cobrar a empresas relacionadas son de corto plazo y corresponden al último mes de arriendo.

	30.09.2012 M$	31.12.2012 M$
Deudores relacionados	1.500	1.500
Totales	**1.500**	**1.500**

b) Las transacciones con empresas relacionadas se realizan de acuerdo a condiciones normales de mercado. El detalle es el siguiente:

				Por años terminados al 30 de Septiembre de	
Sociedad	**RUT**	**Naturaleza de la relación**	**Descripción de la transacción**	**2013**	**2012**
Corporación Club Viña del Mar	82.105.700-0	Accionista mayoritario	Arriendo de bien raiz	11,344	11,238

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Nota 8 Propiedad de Inversión

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

Al 30 de Sept. de 2013	Activo Bruto M$	Depreciación Acumulada M$	Activo Neto M$
Terrenos	221.144	-	221.144
Edificios	369.676	(212.374)	157.302
Otros	259.633	(198.728)	60.905
Totales	**850.453**	**(411.102)**	**439.351**
Al 31 de diciembre de 2012			
Terrenos	221.144	-	221.144
Edificios	369.676	(207.072)	162.604
Otros	259.633	(198.727)	60.906
Totales	**850.453**	**(405.799)**	**444.654**

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

	Terrenos M$	Edificios neto M$	Otros activos, neto M$	Total propiedad de Inversión, neto M$
Saldo inicial a 01.01.2013	221.144	162.604	60.905	444.653
Gastos por depreciación	-	(5.302)	-	(5.302)
Total cambios	-	(5.302)	-	(5.302)
Saldo final al 30 de Sept de 2013.	**221.144**	**157.302**	**60.905**	**439.351**
Saldo inicial a 01.01.2011	221.144	169.674	60.906	451.724
Gastos por depreciación		(7.070)		(7.070)
Total cambios		(7.070)		(7.070)
Saldo final al 31 de diciembre de 2012.	**221.144**	**169.675**	**60.906**	**444.654**

Nota 8 Propiedad de Inversión, continuación

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

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

d) Deterioro de los activos

Como consecuencia del terremoto que afecto al país el pasado 27 de febrero de 2010, y debido a los daños sufridos por la propiedad, se ha hecho uso de los seguros contratados según lo señalado en el punto c) anterior.

Basados en lo anterior, en los estudios técnicos realizados y en el avance de las obras de reparación se ha determinado que no es necesario reconocer deterioro en los activos de la Sociedad.

Nota 9 Otros activos financieros de largo plazo

No existen activos financieros de Largo Plazo.

Nota 10 Impuestos Diferidos e Impuesto a la Renta

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

La sociedad no ha reconocido el activo por impuestos diferidos, derivado de la perdida tributaria, por un monto de M$ 235.147 , debido a que no existe certeza de que sea probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas pérdidas

	30.09.2012 M$	30.09.2012 M$
Pérdidas de período	(5.248)	(3.133)
Conciliación de la tasa efectiva de impuesto		
Ingreso por impuesto utilizando la Tasa legal	1.050	627
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos	**(1.050)**	**(627)**
Ajustes al gasto por impuesto Utilizando la tasa legal	**-**	**-**
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	**-**	**-**

Nota 11 Patrimonio y Reservas

(a) Capital

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

(b) Dividendos

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

(c) Otras Reservas

Corresponde a una reserva para futuras capitalizaciones y efecto de la revaluación del capital a la fecha de transición, según lo indicado por el oficio circular Nº 456 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Concepto	30.09.2013 M$	31.12.2012 M$
Reserva para futuras capitalizaciones	16.235	16.235
Totales	16.235	16.235

Nota12 Ingresos Ordinarios, Costos de Explotación y Gastos de Administración

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

	Del 01-01-2013 al 30-09-2013	Del 01-01-2012 al 30-09-2012	Del 01-07-2013 al 30-09-2013	Del 01-07-2012 al 30-09-2012
	M$	M$	M$	M$
Ingresos por arriendo	11.344	11.238	3.782	3.753
Totales	**11.344**	**11.238**	**3.782**	**3.753**

Nota12 Ingresos Ordinarios, Costos de Explotación y Gastos de Administración

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

	Del 01-01-2013 al 30-09-2013	Del 01-01-2012 al 30-09-2012	Del 01-07-2013 al 30-09-2013	Del 01-07-2012 al 30-09-2012
	M$	M$	M$	M$
Depreciación	5.302	5.302	1.767	1.767
Totales	**5.302**	**5.302**	**1.767**	**1.767**

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

	Del 01-01-2013 al 30-09-2013	Del 01-01-2012 al 30-09-2012	Del 01-07-2013 al 30-09-2013	Del 01-07-2012 al 30-09-2012
	M$	M$	M$	M$
Honorarios de administración	7.922	9.069	2.566	2.577
Honorarios de auditoría y asesorías				
Totales	**7.922**	**9.069**	**2.566**	**2.577**

NOTA 13. DIRECTORIO Y PERSONAL CLAVE DE LA GERENCIA

a) Remuneraciones del Directorio y administradores:

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

	30.09.2013 M$	30.09.2012 M$
Honorarios por administración	7.922	9.069
Totales	**7.922**	**9.069**

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

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

Nota 14 Contingencias y Compromisos

La sociedad no posee contingencia ni compromisos.

Nota 15 Arrendamientos

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

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

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

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

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

	M$
Hasta 1 año	3.782
Más de 1 hasta 5 años	60.504
Más de 5 años	408.403
Total	472.689

El ingreso de Enero a Septiembre de 2013, por el arriendo recibido ascendió a M$ 11.344 (M$ 11.238 por el período enero a septiembre 2012).

La depreciación de los bienes arrendados ascendió a M$ 5.302 por el período de enero a septiembre de 2013 (M$ 5.032 por el período enero a Septiembre 2012).

Nota 16 Medio Ambiente

Al 30 de Septiembre de 2013 no se han efectuado desembolsos por este concepto

Nota 17 Seguros.

La Corporación Club Viña del Mar en conformidad a contrato de arriendo, informo que con fecha 25 de Junio 2013, se han contratado seguros de Incendio y Terremoto con la Aseguradora Magallanes correspondiente a la propiedad de la Inmobiliaria.

Nota 18 Hechos Relevantes

En conformidad al artículo 18 de la Ley 18.046 y al artículo 24 de su reglamento, se procedió a citar a los herederos o legatarios de accionistas fallecidos que no hubieren registrado las acciones a nombre de ellos de acuerdo a las normas vigentes. Producto de esta situación con fecha 3 de Septiembre de 2013 fueron rematadas en la Bolsa de Valores de Valparaíso 79 acciones a un valor de $100.000.- por acción, correspondientes a 62 accionistas, las cuales, fueron adjudicadas por la Corporación Club Viña del Mar, aumentando su porcentaje de participación de 28,56% a un 37,73%.

El remanente de los valores no reclamados en un plazo de cinco años contados desde la fecha del remate, serán girados a nombre de la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile.

Nota 19 Hechos Posteriores

Entre el 30 de Septiembre de 2013 y la emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos significativos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar la adecuada presentación y/o la interpretación de los mismos.