

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Estados Financieros al 31 de Marzo de 2012

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

CONTENIDO

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados por Función

Estado de Flujos de Efectivo

Estados de Cambios en el Patrimonio

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Estado de Situación Financiera Clasificado

ACTIVOS	Notas	Al 31 de Marzo de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Activos corrientes en operación:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	2.255	1.503
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	1.480	1.410
Total activos corrientes		3.735	2.913
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos financieros no corrientes			
Propiedades de inversión	9	449.956	451.724
Total activos no corrientes		449.956	451.724
TOTAL ACTIVOS		453.691	454.637
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar			
		2.484	2.456
Total pasivos corrientes		2.484	2.456
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otras cuentas no corrientes por pagar			
		-	0
Total pasivos no corrientes		-	0
Total pasivos		2.484	2.456
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	12	682.497	682.497
Ganancias (pérdidas) acumuladas	12	(247.525)	(246.551)
Otras reservas	12	16.235	16.235
Total patrimonio		451.207	452.181
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		453.691	454.637

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Estado de Resultados por Función

		Por los 3 meses terminados al 31 de Marzo de	
	Notas	2012 M\$	2011 M\$
Ingresos ordinarios	13	3.731	3.555
Costo de ventas	13	(1.767)	(1.699)
Margen bruto		1.964	1.856
Gastos de administración	14	(2.938)	(2.682)
Ingresos financieros			
Pérdida antes de impuesto a las ganancias		(974)	(826)
Resultado por impuesto a las ganancias	11	-	-
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		(974)	(826)

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

	Cambios en capital emitido M\$	Otras reservas varias M\$	Total otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Saldo al 1 de enero de 2012	682.497	16.235	16.235	(246.551)	452.181
Cambios en el patrimonio	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	(974)	(974)
Saldo Final al 31 de Marzo de 2012	682.497	16.235	16.235	(247.525)	451.207
Saldo al 1 de enero de 2011	666.800	31.931	31.931	(239.004)	459.727
Cambios en el patrimonio	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	(826)	(826)
Otros incrementos (decrementos) en el patrimonio	-	-	-	-	-
Saldo Final al 31 de Marzo de 2011	666.800	31.931	31.931	(239.830)	458.901

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Estado de Flujo de Efectivo Directo

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	Por los años terminados al 31 de Marzo de	
	2012 M\$	2011 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Importes cobrados a Clientes	4.370	4.184
Pago a Proveedores y personal (menos)	(2.668)	(2.417)
Impuestos a las ganancias reembolsables (pagados)	0	
Otras entradas (salidas) de efectivo	(950)	(900)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>752</u>	<u>867</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>0</u>	<u>0</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	<u>0</u>	<u>0</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	752	867
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	<u>1.503</u>	<u>1.145</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	<u><u>2.255</u></u>	<u><u>2.012</u></u>

ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS
INDICE

Nota 1	Información General	8
Nota 2	Bases de Presentación de los Estados Financieros	8
(a)	<i>Declaración de Conformidad</i>	8
(b)	<i>Bases de Preparación de los Estados Financieros</i>	9
Nota 3	Resumen de Políticas Contables	9
3.1	<i>Información Financiera por Segmentos Operativos</i>	9
3.2	Moneda de Presentación y Moneda Funcional	9
3.3	<i>Propiedad de Inversión</i>	9
3.4	<i>Pérdidas por Deterioro de Valor de los Activos</i>	10
3.5	<i>Activos y pasivos financieros</i>	11
3.6	<i>Impuesto a la Renta e Impuestos Diferidos</i>	11
3.7	<i>Provisiones</i>	12
3.8	<i>Ingresos Ordinarios y Costos de Explotación</i>	12
3.9	<i>Ingresos y Costos Financieros</i>	12
3.10	<i>Distribución de Dividendos</i>	12
3.11	<i>Medio Ambiente</i>	13
3.12	<i>Nuevas Normas e Interpretaciones Emitidas y no Vigentes</i>	13
Nota 4	Transición a las NIIF	14
4.1	<i>Base de la transición a las NIIF</i>	14
4.2	<i>Conciliación entre NIIF y Principios Contables Chilenos</i>	15
Nota 5	Gestión del Riesgo Financiero	16
Nota 5	Información financiera por segmentos	16
Nota 6	Efectivo y Equivalentes a Efectivo	16
Nota 7	Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas	17
Nota 8	Propiedad de Inversión	18
Nota 9	Otros activos financieros de largo plazo	19
Nota 10	Impuestos Diferidos e Impuesto a la Renta	20
Nota 11	Otras cuentas no corrientes por pagar. ¡Error! Marcador no definido.	
Nota 12	Patrimonio y Reservas	21
Nota 13	Ingresos Ordinarios, Costos de Explotación y Gastos de Administración.	21
Nota 14	Contingencias y compromisos	23
Nota 15	Arrendamientos	23
Nota 16	Medio Ambiente.	23
Nota 17	Seguros	24
Nota 18	Hechos Posteriores a la Fecha del Estado Financiero	24

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
al 31 de Marzo de 2012

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 Presentación de los Estados Financieros

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

(a) Declaración de Conformidad

Hasta el 31 de diciembre de 2009, los estados financieros de la Sociedad se preparaban de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y con normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) prevaleciendo las últimas.

Los presentes estados financieros interinos de la Sociedad corresponden al período terminado el 31 de Marzo de 2012 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio el 28 de Mayo de 2012.

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

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
al 31 de Marzo de 2012

Nota 2 Bases de Presentación de los Estados Financieros, Continuación

(b) 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 planta y equipos.

Nota 3 Resumen de Políticas Contables

3.1 Información Financiera por Segmentos Operativos

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

3.2 Moneda de Presentación y Moneda Funcional

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

3.3 Propiedad de Inversión

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

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

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

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
al 31 de Marzo de 2012

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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
al 31 de Marzo de 2012

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.

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.

El impuesto a la renta diferido se provisiona por las diferencias temporales que surgen de las inversiones en subsidiarias y en asociadas, excepto cuando la oportunidad en que se revertirán las diferencias temporales es controlada por la Sociedad y es probable que la diferencia temporal no se revertirá en un momento previsible en el futuro.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
al 31 de Marzo de 2012

Nota 3 Resumen de Políticas Contables, Continuación

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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
al 31 de Marzo de 2012

Nota 3 Resumen de Políticas Contables, Continuación

3.11 Medio Ambiente

Los desembolsos asociados a la protección del medio ambiente se imputan a resultados cuando se incurren.

3.12 Nuevas Normas e Interpretaciones Emitidas y no Vigentes

(a) Normas adoptadas con anticipación por la Sociedad

La Sociedad no ha adoptado ni aplicado normas emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB) con anticipación.

(b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia, y que el la Sociedad no ha adoptado con anticipación:

Norma y/o Enmienda	Aplicación obligatoria para:
NIIF 9: Instrumentos Financieros: Clasificación y medición	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 24 revisada: Revelaciones de partes relacionadas	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011
Enmienda a CINIIF 14: Pagos anticipados de la obligación de mantener un nivel mínimo de financiación	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
al 31 de Marzo de 2012

Nota 4 Transición a las NIIF

4.1 Base de la transición a las NIIF

4.1.1 Aplicación de NIIF 1

Hasta el 31 de diciembre de 2009, la sociedad preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. A contar del 1 de enero de 2010, los estados financieros de la Sociedad son preparados de acuerdo a NIIF.

De conformidad con lo anterior el periodo de transición a NIIF es el 1 de enero de 2009, periodo definido para la medición de los efectos de primera aplicación.

Los estados financieros al 31 de Marzo de 2012 han sido preparados en forma comparativa con el 2011, según las disposiciones de NIIF 34 y requerimientos de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Las políticas contables establecidas en Nota 3, han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros interinos. En la preparación de los presentes estados financieros interinos se han ajustado los montos previamente reportados bajo PCGA de Chile del año 2011.

4.1.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Sociedad.

(a) Valor razonable o revalorización como costo atribuible

Se ha elegido medir los activos a su costo asumido, considerando que el costo corregido monetariamente determinado bajo PCGA. Para estos activos el costo asumido es su nuevo valor y por ende se comienzan a depreciar nuevamente, con excepción de los terrenos.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
al 31 de Marzo de 2012

Nota 4 Transición a las NIIF, Continuación

4.2 Conciliación entre NIIF y Principios Contables Chilenos

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en la Sociedad, conforme a lo siguiente:

4.2.1. Resumen de la conciliación del patrimonio neto

	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$
Conciliación de patrimonios netos consolidados:		
Patrimonio expresado en PCGA chilenos	458.589	475.621
Corrección monetaria activo fijo	10.883	
	<u>469.472</u>	<u>475.621</u>

4.2.2. Resumen de la conciliación del resultado neto:

	31.12.2009
	M\$
Conciliación de resultados netos :	
Resultado expresado en PCGA chilenos	(6.091)
Corrección monetaria neta	(58)
	<u>(6.149)</u>

4.2.3. Resumen de la conciliación del estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2009:

	Flujo de operacional	Flujo de financiamien to	Flujo de inversión
	M\$	M\$	M\$
Conciliación de flujos de efectivo :			
Bajo PCGA Chilenos	1.000	0	0
Bajo NIIF	1.000	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
al 31 de Marzo de 2012

Nota 4 Transición a las NIIF, Continuación

4.2 Conciliación entre NIIF y Principios Contables Chilenos, Continuación

4.2.4. Explicación de los ajustes efectuados para la transición a las NIIF:

Los PCGA chilenos contemplan la aplicación del mecanismo de corrección monetaria a fin de expresar los estados financieros en moneda homogénea a la fecha del cierre del período, ajustando los efectos de la inflación correspondientes. Bajo NIC 21, solo se permite este mecanismo de ajuste cuando la entidad se encuentra en un contexto económico hiperinflacionario. En consideración a lo anterior, dado que la Sociedad desarrolla sus negocios en Chile, país que no califica como hiperinflacionario, se han eliminado los efectos de la aplicación de la corrección monetaria incluidos en los estados financieros.

Nota 5 Gestión del Riesgo Financiero

La sociedad no tiene riesgos financieros significativos.

Nota 6 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 7 Efectivo y Equivalentes a Efectivo

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

Concepto	Al 31 de Marzo de	Al 31 de diciembre
	2012	de 2011
	M\$	M\$
Efectivo en caja	30	30
Saldos en bancos	2.225	1.473
	<hr/>	<hr/>
Totales	2.255	1.503

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
al 31 de Marzo de 2012

Nota 8 Saldos y Transacciones con 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.

Tipo de Transacción	Relación	Moneda	Mar-12	Dic-11
Arriendos	Accionista mayoritario	\$	1.480	1.410
			<u>1.480</u>	<u>1.410</u>

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

Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Por años terminados al 31 de Marzo de	
				2012	2011
Corporación Club Viña del Mar	82.105.700-0	Accionista mayoritario	Arriendo de bien raíz	3.731	3.555

c) Remuneraciones de Directorio y administradores.

El directorio no percibe remuneración por su gestión.

La remuneración de los administradores es la siguiente:

	Por los años terminados al 31 de marzo de	
	2012	2011
Honorarios por administración	2.523	2.400
Total	2.523	2.400

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
al 31 de Marzo de 2012.

Nota 9 Propiedad de Inversión

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

Al 31 de Marzo de 2012	Activo bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo neto M\$
Terrenos	221.144	0	221.144
Edificios	190.709	(22.801)	167.908
Otros	60.905		60.905
Totales	472.758	(22.801)	449.957
Al 31 de diciembre de 2011			
Terrenos	221.144	0	221.144
Edificios	190.709	(21.034)	169.675
Otros	60.905		60.905
Totales	472.758	(21.034)	451.724

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 al 1 de enero de 2012	221.144	169.674	60.905	451.723
Gastos por depreciación		(1.767)		(1.767)
Total cambios	0	(1.767)		(1.767)
Saldo final al 31 de Marzo de 2012	221.144	167.907	60.905	449.956
Saldo inicial al 1 de enero de 2011	221.144	176.745	60.905	458.794
Gastos por depreciación		(7.070)		(7.070)
Total cambios	0	(7.070)		(7.070)
Saldo final al 31 de diciembre de 2011	221.144	169.675	60.905	451.724

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Notas a los Estados Financieros al 31 de Marzo de 2012

Nota 9 Propiedad de Inversión

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

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

- d) No existen gravámenes ni prohibiciones respecto de los bienes inmuebles.
- e) El Valor razonable de los activos asciende a M\$ 820.556.
- f) Deterioro de los activos

Como consecuencia del terremoto que afectó 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 10 Otros activos financieros de largo plazo

No existen activos financieros de Largo Plazo.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Notas a los Estados Financieros al 31 de Marzo de 2012

Nota 11 Impuestos Diferidos e Impuesto a la Renta

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

La sociedad no ha reconocido el activo por impuestos diferidos, derivado de la pérdida tributaria, 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.

	Al 31 de Marzo de 2012	Al 31 de Marzo de 2011
	M\$	M\$
Pérdida del periodo	<u>(974)</u>	<u>(826)</u>
Conciliación de la tasa efectiva de impuesto		
Ingreso por impuestos utilizando la tasa legal	<u>166</u>	<u>165</u>
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	<u>(166)</u>	<u>(165)</u>
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	<u>0</u>	<u>0</u>
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	<u>0</u>	<u>0</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Notas a los Estados Financieros al 31 de Marzo de 2012

Nota 12 Patrimonio y Reservas

(a) Capital

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

(b) Dividendos

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

(b) Otras Reservas

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

Concepto	Al 31 de marzo de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Reserva para futuras capitalizaciones	16.235	16.235
Revaluación de capital	0	0
Totales	16.235	16.235

Nota 13 Ingresos Ordinarios, Costos de Explotación y Gastos de Administración

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

	Por los 3 meses terminados al 31 de Marzo de	
	2012 M\$	2011 M\$
Ingresos por arriendo	3.731	3.555
Total	3.731	3.555

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Notas a los Estados Financieros al 31 de Marzo de 2012

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

	Por los 3 meses terminados al 31	
	de Marzo de	
	2012	2011
	M\$	M\$
Depreciacion	(1.767)	(1.699)
Total	(1.767)	(1.699)

Nota 13 Ingresos Ordinarios, Costos de Explotación y Gastos de Administración, continuación

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

	Por los 3 meses terminados al 31	
	de Marzo de	
	2012	2011
	M\$	M\$
Honorarios de administración	2.523	2.400
Honorarios de auditoria y asesorías	415	282
Total	2.938	2.682

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Notas a los Estados Financieros al 31 de Marzo de 2012

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 reajutable trimestralmente según la variación del índice de precios al consumidor.

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

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

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

	<u>Diciembre</u>
	M\$
Hasta 1 año	11.193
Mas de 1 hasta 5 años	59.697
Mas de 5 años	417.882
Total	488.772

El ingreso del periodo por el arriendo recibido ascendió a M\$ 3.731 (M\$ 3.555 en el año 2011).

La depreciación de los bienes arrendados ascendió a M\$ 1.767 (M\$ 1.699 en el año 2011).

Nota 16 Medio Ambiente.

Al 31 de Marzo de 2012 no se han efectuado desembolsos por este concepto

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Notas a los Estados Financieros al 31 de Marzo de 2012

Nota 17 Seguros.

La sociedad, habiendo contactado a diversos aseguradores, no logró condiciones de renovación de la póliza de incendio y riesgos adicionales, cuya vigencia finalizó el 31 de diciembre de 2010.

Nota 18 Hechos Posteriores a la Fecha del Estado Financiero

Entre el 31 de Marzo de 2012 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.