

# Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.

Estados Financieros Intermedios  
Correspondientes a los períodos terminados al 30 de Septiembre de 2012,  
31 de diciembre 2011

## 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 posteriores	24

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

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012, 31 DE DICIEMBRE DE 2011

---

<b>ACTIVOS</b>	<b>N°</b>	<b>30-09-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
	<b>Nota</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	1.455	1.503
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	7	1.489	1.410
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>2.944</b>	<b>2.913</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad de Inversión	8	446.421	451.723
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>446.421</b>	<b>451.723</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>449.365</b>	<b>454.636</b>

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

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012, 31 DE DICIEMBRE DE 2011

---

	N°	31-09-2012	31-12-2011
	Nota	M\$	M\$
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes		<u>318</u>	<u>2.456</u>
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<u>318</u>	<u>2.456</u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital emitido	11	682.496	682.496
Ganancias (pérdidas) acumuladas	11	( 249.684 )	( 246.551 )
Otras reservas	11	<u>16.235</u>	<u>16.235</u>
<b>PATRIMONIO TOTAL</b>		<u>449.047</u>	<u>452.180</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u>449.365</u>	<u>454.636</u>

Las notas 1 a la 18 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros

## SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y 2011 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES ENTRE EL 1 DE JULIO Y EL 30 DE SEPT. DE 2012 Y 2011

ESTADO DE RESULTADO POR Función	N° Nota	Del 01-01-2012 al 30-09-2012	Del 01-01- 2011 al 30-09- 2011	Del 01-07-2012 al 30-09-2012	Del 01-07-2011 al 30-09-2011
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	12	11.238	10.664	3.753	3.555
Costo de ventas	12	( 5.302 )	( 5.098 )	( 1.767 )	( 1.699 )
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>5.936</b>	<b>5.566</b>	<b>1.986</b>	<b>1.856</b>
Gastos de administración	12	( 8.110 )	( 9.600 )	( 2.523 )	( 3.390 )
Otros gastos, por función		( 934 )	-	( 54 )	-
Costos financieros		( 25 )	-	( - )	-
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO</b>		<b>( 3.133 )</b>	<b>( 4.034 )</b>	<b>( 591 )</b>	<b>( 1.534 )</b>
Impuesto a las ganancias	10	-	-	-	-
<b>Ganancia (pérdidas) proveniente de Operaciones continuadas</b>		<b>( 3.133 )</b>	<b>( 4.034 )</b>	<b>( 591 )</b>	<b>( 1.534 )</b>

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL	Del 01-01-2012 al 30-06-2012	Del 01-01-2011 al 30-06-2011	Del 01-04-2012 al 30-06-2012	Del 01-04-2011 al 30-06-2011
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>PÉRDIDA</b>	<b>(3.133)</b>	<b>(4.034)</b>	<b>(591)</b>	<b>(1.534)</b>
Resultado integral total	<b>(3.133)</b>	<b>(4.034)</b>	<b>(591)</b>	<b>(1.534)</b>
<b>Resultado integral atribuible a los propietarios de la</b>				
Controladora	(3.133)	(4.034)	(591)	(1.534)
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>	<b>(3.133)</b>	<b>(4.034)</b>	<b>(591)</b>	<b>(1.534)</b>

Las notas 1 a la 18 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros

## 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 2012 Y 2011

---

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	N° Nota	Del 01-01-2012 al 30-09-2012 M\$	Del 01-01-2011 al 30-09-2011 M\$
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de Operación</b>			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		13.295	12.644
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		( 10.257 )	( 10.129 )
Otras entradas (salidas) de efectivo		( <u>3.086</u> )	( <u>2.766</u> )
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de Operación</b>		( <u>48</u> )	( <u>251</u> )
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo		( 48 )	( 251 )
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio		<u>1.503</u>	<u>1.145</u>
<b>Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio</b>		<u><u>1.455</u></u>	<u><u>894</u></u>

Las notas 1 a la 18 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros

**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 2012 Y 2011

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 01/01/2012	682.496	16.235	( 246.551 )	452.180
Ganancia (pérdida) neta	-	-	( 3.133 )	( 3.133 )
<b>Saldo final al 30/09/2012</b>	<b><u>682.496</u></b>	<b><u>16.235</u></b>	<b><u>( 249.684 )</u></b>	<b><u>449.047</u></b>
Saldo Inicial 01/01/2011	666.800	31.931	( 239.004 )	459.727
Cambios en el patrimonio	15.696	( 15.696 )	-	-
Ganancia (pérdida) neta	-	-	( 4.034 )	( 4.034 )
<b>Saldo final 30/09/2011</b>	<b><u>682.496</u></b>	<b><u>16.235</u></b>	<b><u>( 243.038 )</u></b>	<b><u>455.693</u></b>

## **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 junio de 2012 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio el 15 de Noviembre de 2012.

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 ("NIIF") y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

## SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

### 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 — Ítems cubiertos elegibles	Aplicación retrospectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2009
Mejoras a NIIFs Abril 2009 — 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.

## SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

### 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:

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2015
<b>Enmiendas a NIIFs</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 1 (Revisada), Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera — (i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adoptadores por Primera Vez — (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 — 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 — Transferencias de Activos	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011
NIIF 9, Instrumentos Financieros — 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.

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

### **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.

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

### **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.**

### **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.

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

### **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.

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

### **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 2012, 31 de diciembre de 2011.

Estado de cambios en el patrimonio neto por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011.

Estado de resultados integrales por los semestres terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011 y por los períodos 1 de Julio al 30 de Septiembre de 2012 y 2011.

Estado de flujos de efectivos directo por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011.

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

### **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:

	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Caja	30	30
Banco Citibank	<u>1.425</u>	<u>1.473</u>
<b>Totales</b>	<b><u>1.455</u></b>	<b><u>1.503</u></b>

## 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.

	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Deudores relacionados	<u>1.489</u>	<u>1.410</u>
<b>Totales</b>	<b><u>1.489</u></b>	<b><u>1.410</u></b>

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

<b>Sociedad</b>	<b>RUT</b>	<b>Naturaleza de la relación</b>	<b>Descripción de la transacción</b>	<b>Por años terminados al 30 de Septiembre de</b>	
				<b>2012</b>	<b>2011</b>
Corporación Club Viña del Mar	82.105.700-0	Accionista mayoritario	Arriendo de bien raiz	11,234	10,664

## 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 2012	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$
Terrenos	221.144	-	221.144
Edificios	369.676 (	205.305 )	164.371
Otros	259.633 (	198.727 )	60.906
<b>Totales</b>	<b>850.453 (</b>	<b>404.032 )</b>	<b>446.421</b>

#### Al 31 de diciembre de 2011

Terrenos	221.144	-	221.144
Edificios	369.676 (	200.001 )	169.675
Otros	259.632 (	198.728 )	60.904
<b>Totales</b>	<b>850.452 (</b>	<b>398.729 )</b>	<b>451.723</b>

(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 01.01.2012	221.144	169.675	60.904	451.723
Gastos por depreciación	- (	5.302 )	- (	5.302 )
Total cambios	- (	5.302 )	- (	5.302 )
<b>Saldo final al 30 de septiembre de 2012.</b>	<b>221.144</b>	<b>164.373</b>	<b>60.904</b>	<b>446.421</b>
Saldo inicial a 01.01.2011	221.144	176.745	60.904	458.793
Gastos por depreciación	(	7.070 )	(	7.070 )
Total cambios	(	7.070 )	(	7.070 )
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2011.</b>	<b>221.144</b>	<b>169.675</b>	<b>60.904</b>	<b>451.723</b>

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

### **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 "A" como 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.

## SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

### 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 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

	<b>30.09.2012</b>	<b>30.09.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Pérdidas de período	( <u>3.133</u> )	( <u>4.034</u> )
Conciliación de la tasa efectiva de impuesto		
Ingreso por impuesto utilizando la Tasa legal	627	807
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos	( <u>627</u> )	( <u>807</u> )
<b>Ajustes al gasto por impuesto</b>		
<b>Utilizando la tasa legal</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

### 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 N° 456 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

<b>Concepto</b>	<b>30.09.2012</b> <b>M\$</b>	<b>31.12.2011</b> <b>M\$</b>
Reserva para futuras capitalizaciones	16.235	16.235
Revaluación de capital	-	-
<b>Totales</b>	<u>16.235</u>	<u>16.235</u>

### Nota 12 Ingresos Ordinarios, Costos de Explotación y Gastos de Administración

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

	<b>Del 01-01-2012</b> <b>al 30-09-2012</b>	<b>Del 01-01-2011</b> <b>al 30-09-2011</b>	<b>Del 01-07-2012</b> <b>al 30-09-2012</b>	<b>Del 01-07-2011</b> <b>al 30-09-2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ingresos por arriendo	<u>11.238</u>	<u>10.664</u>	<u>3.753</u>	<u>3.555</u>
<b>Totales</b>	<u>11.238</u>	<u>10.664</u>	<u>3.753</u>	<u>3.555</u>

## SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

### 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 01-01-2012 al 30-09-2012	Del 01-01-2011 al 30-09-2011	Del 01-07-2012 al 30-09-2012	Del 01-07-2011 al 30-09-2011
	M\$	M\$	M\$	M\$
Depreciación	<u>5.302</u>	<u>5.098</u>	<u>1.767</u>	<u>1.699</u>
<b>Totales</b>	<b><u>5.302</u></b>	<b><u>5.098</u></b>	<b><u>1.767</u></b>	<b><u>1.699</u></b>

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

	Del 01-01-2012 al 30-09-2012	Del 01-01-2011 al 30-09-2011	Del 01-07-2012 al 30-09-2012	Del 01-07-2011 al 30-09-2011
	M\$	M\$	M\$	M\$
Honorarios de administración	8.110	8.825	2.523	3.307
Honorarios de auditoría y asesorías	<u>                    </u>	<u>772</u>	<u>                    </u>	<u>83</u>
<b>Totales</b>	<b><u>8.110</u></b>	<b><u>9.597</u></b>	<b><u>2.523</u></b>	<b><u>3.390</u></b>

### 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:

	30.09.2012 M\$	30.09.2011 M\$
Honorarios por administración	<u>8.110</u>	<u>8.825</u>
<b>Totales</b>	<b><u>8.110</u></b>	<b><u>8.825</u></b>

.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.

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

### **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 del 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:

	<b>M\$</b>
Hasta 1 año	3.754
Más de 1 hasta 5 años	60.057
Más de 5 años	420.395
<b>Total</b>	<b>484.206</b>

El ingreso de Enero a Septiembre de 2012, por el arriendo recibido ascendió a M\$ 11.238 (M\$ 10.664 por el período enero a septiembre 2011).

La depreciación de los bienes arrendados ascendió a M\$ 5.302 por el período de enero a septiembre de 2012 (M\$ 5.098 por el período enero a septiembre 2011).

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

### **Nota 16 Medio Ambiente**

Al 30 de Septiembre de 2012 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 2012, se han contratado seguros de Incendio y Terremoto con la Aseguradora Magallanes correspondiente a la propiedad de la Inmobiliaria.

### **Nota 18 Hechos Posteriores**

Entre el 30 de Septiembre 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.