

Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.

Estados Financieros Correspondientes a los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

| | Páginas |
|--|----------------|
| Informe de los Auditores Independientes | 1 |
| <i>Estados financieros</i> | |
| 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 consumo |

Blanco 1663 Ofic. 1103, Valparaíso
Los Militares 5620 Ofic.1708, Las Condes, Santiago

Phone +56 32 2155100 / +56 2 3630739
Fax +56 32 2155115 / +56 2 2336342
Email contactos@uhv-ceya.cl
Web www.uhv-ceya.cl

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Señores
Accionistas y Directores
Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.**

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de **Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

**Accionistas y Directores de
Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.**

Página 2 de 2

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.** al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

CONSULTORES Y AUDITORES DE EMPRESAS LTDA.



Franco Dall'Orso B.
Socio

Santiago, 21 de marzo de 2014

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 |
| 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 | 14 |
| 4. | Gestión del riesgo financiero | 15 |
| 5. | Información financiera por segmentos | 15 |
| 6. | Efectivo y equivalentes a efectivo | 15 |
| 7. | Cuentas por cobrar a entidades relacionadas | 16 |
| 8. | Propiedad de Inversión | 17 |
| 9. | Otros activos financieros de largo plazo | 18 |
| 10. | Impuestos diferidos e impuesto a la renta | 19 |
| 11. | Patrimonio | 20 |
| 12. | Ingresos ordinarios, costos de explotación y gastos de administración | 20 |
| 13. | Directorio y personal clave de la gerencia | 21 |
| 14. | Contingencias y compromisos | 22 |
| 15. | Arrendamientos | 22 |
| 16. | Medio ambiente | 23 |
| 17. | Seguros | 23 |
| 18. | Hechos relevantes | 23 |
| 19. | Hechos posteriores | 23 |

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DE MAR S.A.ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

| ACTIVOS | N° | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| | Nota | M\$ | M\$ |
| ACTIVOS CORRIENTES | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 6 | 9.238 | 2.014 |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas | 7 | 1.530 | 1.500 |
| Activos por impuestos, corrientes | | 22 | 22 |
| TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | | 10.790 | 3.536 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | | | |
| Propiedad de Inversión | 8 | 437.584 | 444.654 |
| TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES | | 437.584 | 444.654 |
| TOTAL DE ACTIVOS | | 448.374 | 448.190 |

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DE MAR S.A.ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012

| | N° | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|--|------|----------------|----------------|
| | Nota | M\$ | M\$ |
| PATRIMONIO NETO Y PASIVOS | | | |
| PASIVOS CORRIENTES | | | |
| Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes | | <u>2.465</u> | <u>1.867</u> |
| TOTAL PASIVOS CORRIENTES | | <u>2.465</u> | <u>1.867</u> |
| PASIVOS NO CORRIENTES | | | |
| Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes | | <u>7.048</u> | <u>0</u> |
| TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES | | <u>7.048</u> | <u>0</u> |
| PATRIMONIO NETO | | | |
| Capital emitido | 11 | 682.496 | 682.496 |
| Ganancias (pérdidas) acumuladas | 11 | (259.870) | (252.408) |
| Otras reservas | 11 | <u>16.235</u> | <u>16.235</u> |
| PATRIMONIO TOTAL | | <u>438.861</u> | <u>446.323</u> |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO | | <u>448.374</u> | <u>448.190</u> |

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

| ESTADO DE RESULTADO POR Función | N° Nota | Del 01-01-2013 al 31-12-2013 | Del 01-01-2012 al 31-12-2012 |
|--|-------------------------|---|---|
| | | M\$ | M\$ |
| Ingresos de actividades ordinarias | 12 | 15.202 | 15.010 |
| Costo de ventas | 12 | (7.070) | (7.070) |
| GANANCIA BRUTA | | <u>8.132</u> | <u>7.940</u> |
| Gastos de administración | 12 | (11.962) | (12.063) |
| Otros gastos, por función | | (3.577) | (1.710) |
| Costos financieros | | (55) | (25) |
| GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO | | (7.462) | (5.858) |
| Impuesto a las ganancias | 10 | - | - |
| Ganancia (pérdidas) proveniente de Operaciones continuadas | | <u>(7.462)</u> | <u>(5.858)</u> |
| ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL | | Del 01-01-2013 al 31-12-2013 M\$ | Del 01-01-2012 al 31-12-2012 M\$ |
| PÉRDIDA | | (7.462) | (5.858) |
| Resultado integral total | | <u>(7.462)</u> | <u>(5.858)</u> |
| Resultado integral atribuible a los propietarios de la Controladora | | (7.462) | (5.858) |
| RESULTADO INTEGRAL TOTAL | | (7.462) | (5.858) |

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

| ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO | N° Nota | Del 01-01- 2013 al 31-12- 2013 M\$ | Del 01-01-2012 al 31-12-2012 M\$ |
|---|------------|--|--|
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de Operación | | | |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios | | 18.064 | 17.773 |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios | | (11.915) | (12.780) |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | | (5.973) | (4.482) |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de Operación | | 176 | 511 |
| Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo | | 176 | 511 |
| Otras entradas de efectivo, clasificados como actividades de Inversión | | 7.048 | - |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión | | 7.048 | - |
| Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio | | 2.014 | 1.503 |
| Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio | | 9.238 | 2.014 |

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

| 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 | - | - | (7.462) | (7.462) |
| Saldo final al 31/12/2013 | 682.496 | 16.235 | (259.870) | 438.861 |
| Saldo Inicial 01/01/2012 | 682.496 | 16.235 | (246.550) | 452.181 |
| Cambios en el patrimonio | - | - | - | - |
| Ganancia (pérdida) neta | - | - | (5.858) | (5.858) |
| Saldo final 31/12/2012 | 682.496 | 16.235 | (252.408) | 446.323 |

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2013 y 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 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 31 de diciembre de 2013 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio el 21 de Marzo de 2014.

La información contenida en los presentes estados financieros 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 2 Bases de Preparación de los Estados Financieros, continuación

(2.2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

Las mejoras y modificaciones a las IFRS, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el periodo se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos estados financieros estas normas aún no entran en vigencia y la Sociedad no las ha aplicado en forma anticipada:

La Sociedad evaluó los impactos que podrían generar las nuevas normas, concluyendo preliminarmente que no afectarán significativamente los estados financieros.

| Enmiendas y Mejoras | Aplicación Obligatoria para: |
|--|---|
| Enmienda IAS 27: Estados Financieros Separados | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013 |
| Mejora IAS 28: Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013 |
| Enmienda IFRS 10, 11 y 12: Guía de Transición | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013 |
| Mejoras IAS 1, IAS 16, IAS 32, e IAS 34: Requerimientos de Información Comparativa, equipamiento de servicios y repuestos, Presentación de instrumentos financieros e impuestos a las ganancias asociados y Reportes periodos Intermedios, respectivamente | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013 |
| Enmienda IFRS 7: Exposición-Compensación de activos y pasivos financieros | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013 |
| Enmienda IAS 19: Beneficios a los empleados | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013 |
| Enmienda IAS 32: Compensación de activos y pasivos financieros | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014 |
| Enmiendas a IFRS 10, 12 e IAS 27: Entidades de Inversión | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014 |
| Enmienda IAS 36: Revelación del monto recuperable para los Activos No Financieros | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014 |
| IFRIC 21: Gravámenes | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014 |
| Enmienda IAS 39: Novación de contrato de derivado | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014 |
| Enmienda IAS 19: Plan de beneficios a los empleados – Contribuciones del empleador | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014 |

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

Nota 2 Bases de Preparación de los Estados Financieros, continuación

(2.2) Bases de Preparación de los Estados Financieros, continuación

| Enmiendas y Mejoras | Aplicación Obligatoria para: |
|---|---|
| Mejoras IFRS 2: Pago basado en acciones | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014 |
| Mejora IFRS 3: Combinación de negocios – Contabilidad para contingencias | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014 |
| Mejora IFRS 8: Segmentos operativos – agregación de segmentos, reconciliación del total de activos reportables de los activos de la entidad | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014 |
| Mejora IFRS 13: Medición del valor razonable – Cuentas por cobrar y pagar corto plazo | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014 |
| Mejora IAS 16: Propiedades, plantas y equipos, método de revaluación | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014 |
| Mejora IAS 24: Exposición de partes relacionadas | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014 |
| Mejora IAS 38: Activos intangibles – Método de revaluación | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014 |
| Mejora IFRS 3: Combinaciones de negocios – excepciones de alcance para negocios conjuntos | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014 |
| Mejora IFRS 13: Medición del valor razonable – Alcance del párrafo 52 | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014 |
| Mejora IAS 40: Propiedades de inversión – Aclaración entre IFRS 13 e IAS 40 | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014 |
| IFRS 9: Instrumentos financieros: Clasificación y medición | Sin determinar |

| Nuevas NIIF | Aplicación Obligatoria para: |
|---|---|
| NIIF 9: Instrumentos Financieros | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2015 |
| NIIF 10: Estados Financieros Consolidados | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013 |
| NIIF 11: Acuerdos Conjuntos | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013 |
| NIIF 12: Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013 |
| NIIF 13: Medición de Valor Razonable | Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013 |

La Sociedad evaluó los impactos que podrían generar los mencionados cambios en las normas, concluyendo preliminarmente que no afectará significativamente los estados financieros.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 Resumen de Políticas Contables, continuación

3.3 *Propiedad de inversión, continuación*

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 Al 31 de diciembre de 2013 y 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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de diciembre de 2013 y 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.

3.11 Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Estado de cambios en el patrimonio neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Estado de resultados integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 Resumen de Políticas Contables, continuación

3.11 Período contable, continuación

Estado de flujos de efectivos directo por los años terminados al 31 de diciembre 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:

| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|----------------|---------------------|---------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Caja | 30 | 30 |
| Banco Citibank | <u>9.208</u> | <u>1.984</u> |
| Totales | <u>9.238</u> | <u>2.014</u> |

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

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.

| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Deudores relacionados | <u>1.530</u> | <u>1.500</u> |
| Totales | <u>1.530</u> | <u>1.500</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 diciembre de | |
|-------------------------------|--------------|----------------------------------|--------------------------------------|--|-------------|
| | | | | 2013 | 2012 |
| Corporación Club Viña del Mar | 82.105.700-0 | Accionista mayoritario | Arriendo de bien raíz | 15.202 | 15.010 |

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

Nota 8 Propiedad de Inversión

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

| Al 31 de Dic. de 2013 | Activo Bruto M\$ | Depreciación Acumulada M\$ | Activo Neto M\$ |
|------------------------------|-----------------------------|---|--------------------------------|
| Terrenos | 221.144 | - | 221.144 |
| Edificios | 369.676 (| 214.142) | 155.534 |
| Otros | 259.633 (| 198.727) | 60.906 |
| Totales | 850.453 (| 412.869) | 437.584 |

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 | 60.906 | 444.654 |
| Gastos por depreciación | - | (7.070) | - | (7.070) |
| Total cambios | - | (7.070) | - | (7.070) |
| Saldo final al 31 de diciembre de 2013. | 221.144 | 155.534 | 60.906 | 437.584 |
| Saldo inicial a 01.01.2012 | 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 | 162.604 | 60.906 | 444.654 |

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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 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 9 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 diciembre de 2013 y 2012

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

| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Pérdidas de período | (<u>7.462</u>) | (<u>5.858</u>) |
| Conciliación de la tasa efectiva de impuesto | | |
| Ingreso por impuesto utilizando la Tasa legal | 1.492 | 1.172 |
| Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos | (<u>1.492</u>) | (<u>1.172</u>) |
| Ajustes al gasto por impuesto | | |
| Utilizando la tasa legal | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva | <u>-</u> | <u>-</u> |

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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.

| Concepto | 31.12.2013 M\$ | 31.12.2012 M\$ |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Reserva para futuras capitalizaciones | <u>16.235</u> | <u>16.235</u> |
| Totales | <u><u>16.235</u></u> | <u><u>16.235</u></u> |

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 31-12-2013 M\$ | Del 01-01-2012 al 31-12-2012 M\$ |
|-----------------------|---|---|
| Ingresos por arriendo | <u>15.202</u> | <u>15.010</u> |
| Totales | <u><u>15.202</u></u> | <u><u>15.010</u></u> |

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

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

| | Del 01-01-2013 al 31-12-2013 | Del 01-01-2012 al 31-12-2012 |
|----------------|---|---|
| | M\$ | M\$ |
| Depreciación | <u>7.070</u> | <u>7.070</u> |
| Totales | <u>7.070</u> | <u>7.070</u> |

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

| | Del 01-01-2013 al 31-12-2013 | Del 01-01-2012 al 31-12-2012 |
|------------------------------|---|---|
| | M\$ | M\$ |
| Honorarios de administración | <u>11.962</u> | <u>12.063</u> |
| Totales | <u>11.962</u> | <u>12.063</u> |

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:

| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Honorarios por administración | <u>11.962</u> | <u>12.063</u> |
| Totales | <u>11.962</u> | <u>12.063</u> |

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de diciembre de 2013 y 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 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:

| | M\$ |
|-----------------------|------------|
| Hasta 1 año | 15.428 |
| Más de 1 hasta 5 años | 60.504 |
| Más de 5 años | 416.571 |
| <hr/> | |
| Total | 492.503 |

El ingreso de enero a diciembre de 2013, por el arriendo recibido ascendió a M\$ 15.202 (M\$ 15.010 por el período enero a diciembre 2012).

La depreciación de los bienes arrendados ascendió a M\$ 7.070 por el período de enero a diciembre de 2013 (M\$ 7.070 por el período enero a diciembre 2012).

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 16 Medio Ambiente

Al 31 de Diciembre 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 31 de Diciembre 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.