

Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.

Estados Financieros
Correspondientes a los períodos terminados al 30 de Septiembre de 2015y
por ejercicio terminado al 31 de Diciembre 2014

Páginas

Estados financieros

Estados de situación financiera	3
Estados de resultados por función	5
Estados de resultados Integrales	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
3.	Políticas contables	10
3.1	Información financiera por segmentos operativos	10
3.2	Moneda de presentación y moneda funcional	10
3.3	Propiedad de Inversión	10
3.4	Pérdida por deterioro de valor de los activos	11
3.5	Activos y pasivos financieros	12
3.6	Impuesto a la renta e impuestos diferidos	12
3.7	Provisiones	13
3.8	Ingresos ordinarios y costos de explotación	13
3.9	Ingresos y costos financieros	13
3.10	Distribución de dividendos	14
3.11	Período contable	14
4.	Gestión del riesgo financiero	14
5.	Información financiera por segmentos	14
6.	Efectivo y equivalentes a efectivo	15
7.	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	16
8.	Propiedad de Inversión	17
9.	Otros pasivos financieros de largo plazo	18
10.	Impuestos diferidos e impuesto a la renta	19
11.	Patrimonio y reservas	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 posteriores	23

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DE MAR S.A.ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA CLASIFICADOS
Al 30 de Septiembre de 2015 (no auditados) y 31 de Diciembre de 2014

ACTIVOS	N° Nota	30-09-2015 M\$	31-12-2014 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	10.696	9.752
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	7	1.630	1.570
Activos por impuestos, corrientes		24	23
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		12.350	11.345
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad de Inversión	8	425.212	430.514
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		425.212	430.514
TOTAL DE ACTIVOS		437.562	441.859

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DE MAR S.A.ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA CLASIFICADOS
Al 30 de Septiembre de 2015 (no auditados) y 31 de Diciembre de 2014

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	N°	30-09-2015	31-12-2014
	Nota	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes		<u>916</u>	<u>2.426</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>916</u>	<u>2.426</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros no corrientes	9	<u>7.300</u>	<u>7.213</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>7.300</u>	<u>7.213</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	11	682.496	682.496
Ganancias (pérdidas) acumuladas	11	(269.385)	(266.511)
Otras reservas	11	<u>16.235</u>	<u>16.235</u>
PATRIMONIO TOTAL		<u>429.346</u>	<u>432.220</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>437.562</u>	<u>441.859</u>

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

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIOS POR FUNCION
 Por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de Septiembre de 2015
 (no auditados) y 2014

ESTADO DE RESULTADO POR Función	N° Nota	Del 01.01.2015 al 30.09.2015	Del 01.01.2014 al 30.09.2014	Del 01.07.2015 al 30.09.2015	Del 01.07.2014 al 30.09.2014
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	12	12.176	11.739	4.109	3.957
Costo de ventas	12	(5.302)	(5.302)	(1.767)	(1.767)
GANANCIA BRUTA		6.874	6.437	2.342	2.190
Gastos de administración	12	(7.530)	(7.982)	(2.500)	(2.399)
Otros gastos, por función		(2.218)	(2.217)	(427)	(362)
Costos financieros		(-)	(19)	(-)	(19)
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO		(2.874)	(3.781)	(585)	(590)
Impuesto a las ganancias	10	-	-	-	-
Ganancia (pérdidas) proveniente de Operaciones continuadas		(2.874)	(3.781)	(585)	(590)

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL	Del 01.01.2015 al 30.09.2015	Del 01.01.2014 al 30.09.2014	Del 01.07.2015 al 30.09.2015	Del 01.07.2014 al 30.09.2014
	M\$	M\$	M\$	M\$
PÉRDIDA	(2.874)	(3.781)	(585)	(590)
Resultado integral total	(2.874)	(3.781)	(585)	(590)
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	(2.874)	(3.781)	(585)	(590)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL	(2.874)	(3.781)	(585)	(590)

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

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, METODO DIRECTO

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de Septiembre de 2015 (no auditados) y 2014

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	N° Nota	Del 01.01.2015 al 30.09.2015 M\$	Del 01.01.2014 al 30.09.2014 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		14.430	13.930
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(9.067)	(10.738)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(4.505)	(3.313)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación		858	(121)
Intereses recibidos, clasificados como Actividades de Inversión		86	106
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo		944	(15)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio		9.752	9.238
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio		10.696	9.223

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 períodos de nueve meses terminados al 30 de Septiembre de 2015 (no auditados) y 2014

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital Emitido	Otras Reservas Varias	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Cambios en el patrimonio atribuibles a los propietarios de la controladora
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01/01/2015	682.496	16.235	(266.511)	432.220
Ganancia (pérdida) neta	-	-	(2.874)	(2.874)
<u>Saldo final al 30/09/2015</u>	<u>682.496</u>	<u>16.235</u>	<u>(269.385)</u>	<u>429.346</u>
Saldo Inicial 01/01/2014	682.496	16.235	(259.870)	438.861
Cambios en el patrimonio	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) neta	-	-	(3.781)	(3.781)
<u>Saldo final 30/09/2014</u>	<u>682.496</u>	<u>16.235</u>	<u>(263.651)</u>	<u>435.080</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2015 (no auditados) y al 31 de Diciembre de 2014

Nota 1 Información General

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

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

Nota 2 Bases de Preparación de los Estados Financieros

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

(2.1) Declaración de Conformidad

Los presentes estados financieros interinos de la Sociedad corresponden al período terminado el 30 de Septiembre de 2015 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y a instrucciones y normas emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS).

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio el 24 .de Noviembre de 2015.

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2015 (no auditados) y al 31 de Diciembre de 2014

Nota 2 Bases de Preparación de los Estados Financieros, continuación

(2.2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros se habían publicado nuevas Normas Internacionales de Información Financiera así como interpretaciones de las mismas, que no eran de cumplimiento obligatorio al 30 de Septiembre de 2015.

a) Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1° de enero de 2014

Nueva Norma, Mejoras y Enmiendas	Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados en:
Enmienda a NIC 19 Beneficios a los empleados	1 de julio de 2014
Mejora a las NIIF Ciclos 2010-2012 y 2011-2013	1 de julio de 2014

b) Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a partir del 1° de enero de 2016

Nueva Norma, Mejoras y Enmiendas	Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados en:
Enmienda a NIIF 11 Acuerdos Conjuntos	1 de enero de 2016
Enmienda a NIC 16 y Métodos aceptables de depreciación y amortización NIC 38	1 de enero de 2016
Mejoras a las NIIF Ciclos 2012-2014	1 de enero de 2016
Enmienda a NIIF 10 y Venta y aportación de activos NIC 28	1 de enero de 2016
Enmienda a NIC 27 Método de la participación en los estados financieros separados	1 de enero de 2016
Enmienda a NIC 1 Iniciativa de Revelación	1 de enero de 2016
Enmienda a NIIF 10, Entidades de inversión, aplicación de la excepción a NIIF 12 y NIC 28 consolidación	1 de enero de 2016
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2017
NIIF 9 Instrumentos Financieros	1 de enero de 2018

La administración estima que la adopción de las Normas e interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2015 (no auditados) y al 31 de Diciembre de 2014

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 INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2015 (no auditados) y al 31 de Diciembre de 2014

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 INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2015 (no auditados) y al 31 de Diciembre de 2014

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2015 (no auditados) y al 31 de Diciembre de 2014

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.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, y en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió Oficio Circular N° 856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuesto de primera categoría introducido por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas.

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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2015 (no auditados) y al 31 de Diciembre de 2014

Nota 3 Resumen de Políticas Contables, continuación

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 intermedio de situación financiera al 30 de Septiembre de 2015 y 2014

Estado intermedio de cambios en el patrimonio neto por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2015 y 2014.

Estado intermedio de resultados integrales por los semestres terminados al 30 de Septiembre de 2015 y 2014, y los periodos 1 de Julio al 30 de Septiembre de 2015 y 2014.

Estado intermedio de flujos de efectivos directo por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2015 y 2014.

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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2015 (no auditados) y al 31 de Diciembre de 2014

Nota 6 Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y el equivalente a efectivo en el Estado de Situación Financiera Clasificado comprenden disponible, cuentas corrientes bancarias y fondos mutuos.

El saldo del efectivo y equivalente al efectivo se detalla en el siguiente cuadro:

	30.09.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Caja	30	30
Banco Citibank	3.414	2.556
Fondos Mutuos	<u>7.252</u>	<u>7.166</u>
Totales	<u>10.696</u>	<u>9.752</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2015 (no auditados) y al 31 de Diciembre de 2014

Nota 7 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

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

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

	30.09.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Deudores relacionados	1.630	1.570
Anticipo Proveedores	-	-
Totales	1.630	1.570

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 30 de Sept de	
				2015	2014
Corporación Club Viña del Mar	82.105.700-0	Accionista mayoritario	Arriendo de bien raiz	12.176	11.739

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2015 (no auditados) y al 31 de Diciembre de 2014

Nota 8 Propiedad de Inversión

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

Al 30 de Septiembre de 2015	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$
Terrenos	221.144	-	221.144
Edificios	369.676 (	226.514)	143.162
Otros	259.633 (	198.727)	60.906
Totales	850.453 (	425.241)	425.212

Al 31 de diciembre de 2014

Terrenos	221.144	-	221.144
Edificios	369.676 (	221.212)	148.464
Otros	259.633 (	198.727)	60.906
Totales	850.453 (	419.939)	430.514

(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 01.01.2015	221.144	148.464	60.906	430.514
Gastos por depreciación	- (	5.302 )	- (	5.302)
Total cambios	- (	5.302 )	- (	5.302)
Saldo final al 30 de Septiembre de 2015	221.144	143.162	60.906	425.212
Saldo inicial a 01.01.2014	221.144	155.534	60.906	437.584
Gastos por depreciación	(	7.070 )	(	7.070)
Total cambios	(	7.070 )	(	7.070)
Saldo final al 31 de diciembre de 2014	221.144	148.464	60.906	430.514

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2015 (no auditados) y al 31 de Diciembre de 2014

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 pasivos financieros no corrientes

Al 30 de Septiembre de 2015 el saldo de esta cuenta asciende a M\$ 7.300, correspondiente a la obligación que mantiene la Sociedad con los herederos o legatarios de accionistas fallecidos que no hubieran registrado las acciones a su nombre, las cuales fueron rematadas con fecha 3 de Septiembre del 2013, en conformidad al artículo 18 de la Ley 18.046 y al artículo 24 de su reglamento.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2015 (no auditados) y al 31 de Diciembre de 2014

Nota 10 Impuestos Diferidos e Impuesto a la Renta

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

La Sociedad no ha reconocido el activo por impuestos diferidos, derivado de la perdida tributaria, por un monto de M\$386.492, 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 30 de Septiembre de 2015, la Sociedad no reconoce efecto patrimonial por las diferencias de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos según lo señalado en el oficio circular N° 856 emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros, que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuesto de primera categoría introducido por la Ley 20.780. Lo anterior se debe a que la Sociedad no ha reconocido activo por impuestos diferidos ya que no existe certeza que sea probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros.

	30.09.2015 M\$	30.09.2014 M\$
Pérdidas de período	(<u>2.874</u>)	(<u>3.781</u>)
Conciliación de la tasa efectiva de impuesto		
Ingreso por impuesto utilizando la Tasa legal	647	794
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos	(<u>647</u>)	(<u>794</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 INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2015 (no auditados) y al 31 de Diciembre de 2014

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	30.09.2015 M\$	31.12.2014 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 01.01.2015 al 30.09.2015 M\$	Del 01.01.2014 al 30.09.2014 M\$
Ingresos por arriendo	<u>12.176</u>	<u>11.739</u>
Totales	<u><u>12.176</u></u>	<u><u>11.739</u></u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2015 (no auditados) y al 31 de Diciembre de 2014

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

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

	Del 01.01.2015 al 30.09.2015	Del 01.01.2014 al 30.09.2014
	M\$	M\$
Depreciación	<u>5.302</u>	<u>5.302</u>
Totales	<u>5.302</u>	<u>5.302</u>

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

	Del 01.01.2015 al 30.09.2015	Del 01.01.2014 al 30.09.2014
	M\$	M\$
Honorarios de administración	<u>7.530</u>	<u>7.982</u>
Totales	<u>7.530</u>	<u>7.982</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:

	30.09.2015	30.09.2014
	M\$	M\$
Honorarios por administración	<u>7.530</u>	<u>7.982</u>
Totales	<u>7.530</u>	<u>7.982</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 INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2015 (no auditados) y al 31 de Diciembre de 2014

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	12.328
Más de 1 hasta 5 años	65.748
Más de 5 años	410.924
Total	489.000

El ingreso de Enero a Septiembre de 2015, por el arriendo recibido ascendió a M\$ 12.176 (M\$ 11.739 por el período enero a Septiembre 2014).

La depreciación de los bienes arrendados ascendió a M\$ 5.302 por el período de Enero a Septiembre de 2015 (M\$ 5.302 por el período enero a Septiembre de 2014).

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2015 (no auditados) y al 31 de Diciembre de 2014

Nota 16 Medio Ambiente.

Al 30 de Septiembre de 2015 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 2015, se han contratado seguros de Incendio y adicional de Terremoto con la Aseguradora Magallanes S.A. con vigencia al 25 Junio 2017, correspondiente a la propiedad de la Inmobiliaria.

Nota 18 Hechos Posteriores

Entre el 30 de Septiembre de 2015 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.