

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Resolución de autorización de existencia N° 3 de fecha 07-01-1907.

Capital autorizado por Resolución N° 921 de fecha 07-03-1920

Presidente : Lucas Molina Achondo Director: Iván Jarpa Ramírez Director: Eduardo Lobo Henríquez
Vicepresidente: Gastón Hamel Parot Director: Armando Cruzat González
Director: Rodrigo Vicente Molina Director: Darío Zañartu Martineau

Viña del Mar, Marzo de 2013

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DE MAR S.A.ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

ACTIVOS	N°	31-12-2012	31-12-2011
	Nota	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	2.014	1.503
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	7	1.500	1.410
Activos por impuestos, corrientes		22	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		3.536	2.913
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad de Inversión	8	444.654	451.723
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		444.654	451.723
TOTAL DE ACTIVOS		448.190	454.636

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DE MAR S.A.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012, 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	N°	31-12-2012	31-12-2011
	Nota	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes		<u>1.867</u>	<u>2.455</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>1.867</u>	<u>2.455</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	11	682.496	682.496
Ganancias (pérdidas) acumuladas	11	(252.408)	(246.550)
Otras reservas	11	<u>16.235</u>	<u>16.235</u>
PATRIMONIO TOTAL		<u>446.323</u>	<u>452.181</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>448.190</u>	<u>454.636</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

ESTADO DE RESULTADO POR Función	N° Nota	Del 01-01-2012 al 31-12-2012	Del 01-01-2011 al 31-12-2011
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	12	15.010	14.219
Costo de ventas	12	(7.070)	(7.070)
GANANCIA BRUTA		<u>7.940</u>	<u>7.149</u>
Gastos de administración	12	(12.063)	(13.744)
Otros gastos, por función		(1.710)	(928)
Costos financieros		(25)	(23)
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO		(5.858)	(7.546)
Impuesto a las ganancias	10	-	-
Ganancia (pérdidas) proveniente de Operaciones continuadas		<u>(5.858)</u>	<u>(7.546)</u>

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL	Del 01-01-2012 al 31-12-2012	Del 01-01-2011 al 31-12-2011
	M\$	M\$
PÉRDIDA	(5.858)	(7.546)
Resultado integral total	<u>(5.858)</u>	<u>(7.546)</u>
Resultado integral atribuible a los propietarios de la Controladora	(5.858)	(7.546)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL	(5.858)	(7.546)

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	N° Nota	Del 01-01-2012 al 31-12-2012 M\$	Del 01-01-2011 al 31-12-2011 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de Operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		17.773	16.874
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(	12.780	(12.897)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(	4.482	(3.619)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de Operación		511	358)
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo		511	(358)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio		1.503	1.145
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio		2.014	1.503

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 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	(246.550)	452.181
Ganancia (pérdida) neta	-	-	(5.858)	(5.858)
Saldo final al 31/12/2012	682.496	16.235	(252.408)	446.323
Saldo Inicial 01/01/2011	666.800	31.931	(239.004)	459.727
Cambios en el patrimonio	15.696	(15.696)	-	-
Ganancia (pérdida) neta	-	-	(7.546)	(7.546)
Saldo final 31/12/2011	682.496	16.235	(246.550)	452.181

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 31 de diciembre de 2012 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio el 11 de Marzo de 2013.

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios es de responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera ("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

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:

	Nuevas Normas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9	Instrumentos financieros: Clasificación y medición	1 de Enero 2015
IFRS 10	Estados financieros consolidados	1 de Enero 2013
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	1 de Enero 2013
IFRS 12	Revelaciones de participación en otras entidades	1 de Enero 2013
IFRS 13	Medición del valor justo	1 de Enero 2013

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

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 7	Instrumentos financieros: Información a revelar	1 de Enero 2013
IFRS 10	Estados financieros consolidados	1 de Enero 2013 - 2014
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	1 de Enero 2013
IFRS 12	Revelaciones de participación en otras entidades	1 de Enero 2013 - 2014
IAS 1	Presentación de estados financieros	1 de Enero 2013
IAS 16	Propiedad, planta y equipo	1 de Enero 2013
IAS 19	Beneficios a los empleados	1 de Enero 2013
IAS 32	Instrumentos financieros: Presentación	1 de Enero 2013 - 2014
IAS 34	Información financiera intermedia	1 de Enero 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.

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 31 de diciembre de 2012 y 2011

Estado de cambios en el patrimonio neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Estado de resultados integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

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

	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Caja	30	30
Banco Citibank	<u>1.984</u>	<u>1.473</u>
Totales	<u>2.014</u>	<u>1.503</u>

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.

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Deudores relacionados	<u>1.500</u>	<u>1.410</u>
Totales	<u>1.500</u>	<u>1.410</u>

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

Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Por años terminados al 31 de diciembre de	
				2012	2011
Corporación Club Viña del Mar	82.105.700-0	Accionista mayoritario	Arriendo de bien raíz	15.010	14.219

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 31 de Dic. de 2012	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$
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

Al 31 de diciembre de 2011

Terrenos	221.144	-	221.144
Edificios	369.676 (	200.002)	169.674
Otros	259.633 (	198.728)	60.905
Totales	850.453 (	398.730)	451.723

(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	169.674	60.905	451.723
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	60.905	444.653
Saldo inicial a 01.01.2011	221.144	176.744	60.905	458.793
Gastos por depreciación	(	7.070 )	(	7.070)
Total cambios	(	7.070 )	(	7.070)
Saldo final al 31 de diciembre de 2011.	221.144	169.674	60.905	451.723

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

	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Pérdidas de período	(<u>5.858</u>)	(<u>7.546</u>)
Conciliación de la tasa efectiva de impuesto		
Ingreso por impuesto utilizando la Tasa legal	1.172	1.509
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos	(<u>1.172</u>)	(<u>1.509</u>)
Ajustes al gasto por impuesto		
Utilizando la tasa legal	<u>0</u>	<u>0</u>
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	<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.

Concepto	31.12.2012 M\$	31.12.2011 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 01-01-2012 al 31-12-2012 M\$	Del 01-01-2011 al 31-12-2011 M\$
Ingresos por arriendo	<u>15.010</u>	<u>14.219</u>
Totales	<u><u>15.010</u></u>	<u><u>14.219</u></u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

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 01-01-2012 al 31-12-2012 M\$	Del 01-01-2011 al 31-12-2011 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 01-01-2012 al 31-12-2012 M\$	Del 01-01-2011 al 31-12-2011 M\$
Honorarios de administración	<u>12.063</u>	<u>13.744</u>
Totales	<u>12.063</u>	<u>13.744</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:

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Honorarios por administración	<u>12.063</u>	<u>13.744</u>
Totales	<u>12.063</u>	<u>13.744</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.

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	15.126
Más de 1 hasta 5 años	60.504
Más de 5 años	408.403
Total	484.033

El ingreso de enero a diciembre de 2012, por el arriendo recibido ascendió a M\$ 15.010 (M\$ 14.219 por el período enero a diciembre 2011).

La depreciación de los bienes arrendados ascendió a M\$ 7.070 por el período de enero a diciembre de 2012 (M\$ 7.070 por el período enero a diciembre 2011).

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Nota 16 Medio Ambiente

Al 31 de Diciembre 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 31 de Diciembre 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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Nota 19 Distribución de Accionistas

En anexo adjunto se muestra la distribución de los accionistas de acuerdo a la normativa de la Superintendencia de Valores y Seguros.

CAPITAL PAGADO : M\$ 682.496
ACCIONES EMITIDAS : 872
VALOR U.F. 31.12.2012 : \$ 22.840,75

TIPO DE ACCIONISTAS	PORCENTAJE DE PARTICIPACION	NUMERO DE ACCIONISTAS
a) 10% o más de participación en la Sociedad	28,56%	1
b) Menos de 10% de participación con inversión igual o superior a 200 U.F.	1,49%	1
c) Menos del 10% de participación con inversión inferior a 200 U.F.	69,95%	495
TOTAL	100%	497

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

1. ANÁLISIS DEL BALANCE GENERAL

Los activos circulantes aumentaron en 21% respecto de Diciembre del 2011, el cual corresponde principalmente al saldo del efectivo y efectivo equivalente.

2. ANÁLISIS DEL RESULTADOS DEL PERIODO

Ingresos de Explotación

Los Ingresos de la explotación de la Sociedad, corresponden íntegramente al arrendamiento de sus bienes inmuebles, los cuales generan rentas por arriendo permanente del inmueble.

Costos de Explotación

Los costos de la explotación de la Sociedad, corresponden íntegramente a la depreciación de los bienes inmuebles de ésta, como se mencionó anteriormente los ingresos provienen de la explotación de éstos.

Gastos de Administración y Ventas

Los gastos de administración y ventas de la Sociedad corresponden a gastos de oficina, honorarios de administración y servicios de auditoría y asesorías.

3. ANÁLISIS DE ÍNDICES FINANCIEROS

LIQUIDEZ:

La liquidez de la Inmobiliaria al 31 de Diciembre de 2012 es de 1.90 veces, mientras que al 31 de Diciembre de 2011 este índice era de 1,19 veces. Esta variación se explica principalmente por el aumento experimentada en el rubro Disponible del Activo Circulante.

RAZON ACIDA:

La razón ácida de la Inmobiliaria al 31 de Diciembre de 2012 es de 1,90 veces, mientras que al 31 de Diciembre de 2011 este índice era de 1,19 veces. Esta variación se explica principalmente por la disminución experimentada en el rubro cuentas por pagar comerciales del Pasivo Circulante.

ENDEUDAMIENTO:

El índice de endeudamiento sobre el patrimonio al 31 de Diciembre de 2012 es de 0,42%, mientras que al 31 de Diciembre de 2011 este índice era de 0,54%.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

PORCION DEUDA CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre de 2012 el 100% de la deuda es de corto plazo, al 31 de Diciembre de 2011 la proporción de corto plazo era de 100%. No existe deuda a largo plazo.

RENTABILIDAD:

La Sociedad ha presentado pérdidas durante los dos últimos ejercicios.

ANALISIS DEL FLUJO DE EFECTIVO

1.Flujo originado por actividades de la operación:

La Sociedad en sus ingresos de operación cuenta con recursos provenientes de la explotación de sus bienes inmuebles.

El flujo de operaciones al 31 de Diciembre de 2012 fue un ingreso de M\$511, a igual fecha del período anterior ascendió a M\$358.

2.Flujo originado por actividades de financiamiento:

La Sociedad no obtuvo ningún tipo de financiamiento.

3.Flujo originado por actividades de inversión:

La Sociedad no generó ningún tipo de flujo por este concepto.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

DETALLE DE INDICES FINANCIEROS

ANÁLISIS RAZONADO

	Unidad	31/12/2012	31/12/2011
LIQUIDEZ			
Liquidez Corriente:			
Activos corrientes / Pasivos corrientes	Veces	1.90	1,19
Razón ácida			
Efectivos disponibles / Pasivos Corrientes	Veces	1.90	1,19
ENDEUDAMIENTO			
Razón de Endeudamiento			
Pasivo Exigible / Patrimonio Total	%	0.41%	0,54%
Proporción de la deuda total:			
Pasivos corrientes	%	100%	100%
Pasivos no corrientes	%	0%	0%

		31/12/2012	31/12/2011
RENTABILIDAD			
Rentabilidad del patrimonio			
Ganancia (Pérdida) / Patrimonio total	%	-1.30%	-1,66%
Resultado operacional	M\$	(5.858)	(7.546)
Composición de los ingresos			
-Arriendos percibidos	M\$	15.010	14.219

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. 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 2012 y los correspondientes estados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros. Los estados financieros de **Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.** al 31 de diciembre de 2011, forman parte de los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y 2010, que fueron auditados por otros auditores quienes expresaron una opinión sin salvedades con fecha 14 de marzo de 2012.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos 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

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos 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.

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

4. 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 2012 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

CE&A CONSULTORES Y AUDITORES DE EMPRESAS



Franco Dall' Orso B.
Socio

Viña del Mar, 11 de Marzo de 2013

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Viña del Mar, 11 de marzo de 2013

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

De nuestra consideración:

De conformidad a lo indicado en circulares Nros. 960 y 979 de la Superintendencia de Valores y Seguros referida a que "Personas Naturales o Jurídicas que no sean Bancos, Sociedades Financieras, Agentes de Valores o Corredores de Bolsa, no pueden dedicarse a giros propios de estas entidades, esto es, al giro bancario o al de intermediación de valores con o sin toma de posición", podemos señalar a ustedes lo siguiente:

- 1.- Que fueron examinadas las principales transacciones financieras de **Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.**, durante el período de doce meses finalizados al 31 de diciembre de 2012.
- 2.- Que en nuestro examen se pudo apreciar que no existen operaciones con terceros; personas naturales o jurídicas, ni directores; ni accionistas, que puedan identificarse con giros bancarios o al de intermediación de valores con o sin toma de posición, ni otras transacciones a que se refiere la Circular N° 960 de la Superintendencia de Valores y Seguros; y
- 3.- Que la administración de la Sociedad nos ha ratificado que tales operaciones no son usuales en la Empresa y no han existido durante el período examinado.

La presente tiene como objeto informar a ustedes y a la Superintendencia de Valores y Seguros sobre este tipo de transacciones y de dar cumplimiento a lo establecido en la Circular N° 979 de dicha Superintendencia.

Saluda atentamente a usted;

CE&A CONSULTORES Y AUDITORES DE EMPRESAS



**Franco Dall'Orso.
Socio**