

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

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: Raúl Tavorari Oliveros
Vicepresidente: Gastón Hamel Parot Director: Armando Cruzat González
Director: Eduardo Lobo Henríquez Director: Darío Zañartu Martineau

Viña del Mar, Marzo de 2012

Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.

BALANCES GENERALES

ACTIVOS		Al 31 de Diciembre de 2011	Al 31 de Diciembre de 2010
	Notas	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Activos corrientes en operación:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	1.503	1.145
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	7	1.410	1.364
Total activos corrientes		2.913	2.509
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión	8	451.724	458.793
Total activos no corrientes		451.724	458.793
TOTAL ACTIVOS		454.637	461.302
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		2.456	1.575
Total pasivos corrientes		2.456	1.575
Total pasivos		2.456	1.575
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	11	682.497	666.800
Ganancias (pérdidas) acumuladas	11	(246.551)	(239.004)
Otras reservas	11	16.235	31.931
Total patrimonio		452.181	459.727
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		454.637	461.302

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADO DE RESULTADO POR FUNCION

	Notas	ACUMULADO	
		01/01/2011 31/12/2011	01/01/2010 31/12/2010
		M\$	M\$
Ingresos ordinarios	12	14.219	13.758
Costo de ventas	12	(7.070)	(7.180)
Margen bruto		7.149	6.578
Gastos de administración	12	(14.695)	(16.323)
Pérdida antes de impuesto a las ganancias		(7.546)	(9.745)
Resultado por impuesto a las ganancias	10	-	-
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		(7.546)	(9.745)

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Cambios en capital emitido	Otras reservas varias	Total otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 1 de enero de 2011	666.800	31.931	31.931	(239.004)	459.727
Cambios en el patrimonio	15696	-15696	-15696		
Ganancia (pérdida)				(7.546)	(7.546)
Saldo Final al 31 de Dic de 2011	682.496	16.235	16.235	(246.550)	452.181
Saldo al 1 de enero de 2010	666.800	31.931	31.931	(229.259)	469.472
Cambios en el patrimonio					
Ganancia (pérdida)				(9.745)	(9.745)
Saldo Final al 31 de Dic de 2010	666.800	31.931	31.931	(239.004)	459.727

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADO DE FLUJO EFECTIVO INDIRECTO

	Por los años terminados al 31 de Dic de	
	2011	2010
	M\$	M\$
Pérdida del período	(7.546)	(9.745)
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por cobrar de origen comercial	(46)	
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial	881	
Ajustes por gastos de depreciación	7.069	7.180
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiación		397
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>358</u>	<u>-2.168</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>0</u>	<u>0</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	<u>0</u>	<u>0</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	358	-2.168
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	<u>1.145</u>	<u>3.313</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS Al 31 de Diciembre de 2011

Nota 1 Información General

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

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

Nota 2 Bases de Presentación de los Estados Financieros

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

(a) Declaración de Conformidad

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

Los presentes estados financieros interinos de la Sociedad corresponden al período terminado el 31 de Diciembre de 2011 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio el 19 de Marzo de 2012.

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

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Nota 2 Bases de Presentación de los Estados Financieros, Continuación

(b) Bases de Preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros interinos han sido preparados sobre la base del principio de costo histórico

Los estados financieros se encuentran expresados en miles de pesos.

En la preparación de estos estados financieros interinos se han utilizado estimaciones hechas por la administración con el objeto de determinar las vidas útiles de los bienes de propiedad planta y equipos.

Nota 3 Resumen de Políticas Contables

3.1 Información Financiera por Segmentos Operativos

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

3.2 Moneda de Presentación y Moneda Funcional

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

3.3 Propiedad de Inversión

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

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

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

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

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.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

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

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Nota 3 Resumen de Políticas Contables, Continuación

3.7 Provisiones

La Sociedad provisiona cuando se cumplen los siguientes requisitos:

- se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y
- el importe se ha estimado de forma fiable.

3.8 Ingresos Ordinarios y Costos de Explotación

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la sociedad y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos y costos de la entidad se registran sobre la base devengada, conforme al periodo en el cual se devengó, independientemente del periodo de su percepción.

3.9 Ingresos y Costos Financieros

Los ingresos y costos financieros son contabilizados de acuerdo a su devengo.

3.10 Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en el estado de situación en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad. La sociedad ha definido como política distribuir el 30% de las utilidades líquidas.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Nota 3 Resumen de Políticas Contables, Continuación

3.11 Medio Ambiente

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

3.12 Nuevas Normas e Interpretaciones Emitidas y no Vigentes

(a) Normas adoptadas con anticipación por la Sociedad

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

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

Norma y/o Enmienda	Aplicación obligatoria para:
NIIF 9: Instrumentos Financieros: Clasificación y medición	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

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

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Nota 5 Gestión del Riesgo Financiero

La sociedad no tiene riesgos financieros significativos.

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

Concepto	Al 31 de	Al 31 de
	diciembre de	diciembre de
	2011	2010
	M\$	M\$
Efectivo en caja	30	30
Saldos en bancos	1.473	1.115
	<hr/>	<hr/>
Totales	1.503	1.145
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Nota 7 Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas

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

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

Tipo de Transacción	Relación	Moneda	Dic-11	Dic-10
Arriendos	Accionista mayoritario	\$	1.410	1.364
			<u>1.410</u>	<u>1.364</u>

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

Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Por años terminados al 31 de Dic de	
		2011	2010
Accionista mayoritario	Arriendo de bien raiz	14.218	13.758

c) Remuneraciones de Directorio y administradores.

El directorio no percibe remuneración por su gestión.

La remuneración de los administradores es la siguiente:

	Por los años terminados al 31 de Dic de	
	2011	2010
Honorarios por administración	9.598	8.912
Total	9.598	8.912

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
al 31 de Diciembre de 2011.

Nota 8 Propiedad de Inversión

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

Al 31 de Diciembre de 2011	Activo fijo bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo fijo neto M\$
Terrenos	221.144		221.144
Edificios	190.709	(21.035)	169.674
Otros	60.905		60.905
Totales	472.758	(21.035)	451.723
Al 31 de Diciembre de 2010			
Terrenos	221.144		221.144
Edificios	190.709	(13.965)	176.744
Otros	61.279	(374)	60.905
Totales	473.132	(14.339)	458.793

b) El detalle y los movimientos de las distintas categorías de los activos de Propiedad de inversión, se muestran en la tabla siguiente:

	Terrenos M\$	Edificios, neto M\$	Otras propiedades, planta y equipo, neto M\$	Total Propiedades, planta y equipo, neto M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2011	221.144	176.744	60.905	458.793
Gastos por depreciación		(7.070)		(7.070)
Total cambios	0	(7.070)		(7.070)
Saldo final al 31 de Dic de 2011	221.144	169.674	60.905	451.723
Saldo inicial al 1 de enero de 2010	221.144	183.814	61.016	465.974
Gastos por depreciación		(7.070)	(111)	(7.181)
Total cambios	0	(7.070)	(111)	(7.181)
Saldo final al 31 de diciembre de 2010	221.144	176.744	60.905	458.793

Nota 8 Propiedad de Inversión

- c) El edificio y los bienes muebles son utilizados por la Corporación Club Viña del Mar, en virtud del Contrato de arrendamiento suscrito.

- d) No existen gravámenes ni prohibiciones respecto de los bienes inmuebles.

- e) El Valor razonable de los activos asciende a M\$ 850.453.

- f) Deterioro de los activos

Como consecuencia del terremoto que afectó al país el pasado 27 de febrero de 2010, y debido a los daños sufridos por la propiedad, se ha hecho uso de los seguros contratados según lo señalado en el punto c) anterior.

Basados en lo anterior, en los estudios técnicos realizados y en el avance de las obras de reparación se ha determinado que no es necesario reconocer deterioro en los activos de la Sociedad.

Nota 9 Otros activos financieros de largo plazo

No existen activos financieros de Largo Plazo.

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\$239.006, debido a que no existe certeza de que sea probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas pérdidas.

	Al 31 de Dic de 2011	Al 31 de Dic de 2010
	M\$	M\$
Pérdida del periodo	<u>(7.546)</u>	<u>(9.745)</u>
Conciliación de la tasa efectiva de impuesto		
Ingreso por impuestos utilizando la tasa legal	<u>1.321</u>	<u>1.657</u>
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	<u>(1.321)</u>	<u>(1.657)</u>
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	<u>0</u>	<u>0</u>
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	<u>0</u>	<u>0</u>

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.

Nota 11 Patrimonio y Reservas, continuación

(b) Otras Reservas

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

En Junta General de Accionistas celebrada el 19 de Mayo del 2011 se acordó capitalizar otras reservas que correspondían a revaluación de capital por el monto de \$ 15.696.-

Concepto	Al 31 de Dic de	Al 31 de
	2011	diciembre de
	M\$	2010
		M\$
Reserva para futuras capitalizaciones	16.235	16.235
Revaluación de capital	0	15.696
Totales	16.235	31.931

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

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

	Por los años terminados al 31 de Dic	
	de	
	2011	2010
	M\$	M\$
Ingresos por arriendo	14.219	13.758
Total	14.219	13.758

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

	Por los años terminados al 31 de Dic de	
	2011	2010
	M\$	M\$
Depreciación	(7.070)	(7.180)
Total	(7.070)	(7.180)

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

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

	Por los años terminados al 31 de Dic de	
	2011 M\$	2010 M\$
Honorarios de administración	9.598	8.912
Honorarios de auditoria y asesorías	5.012	7.411
Total	14.610	16.323

Nota 13 Contingencias y Compromisos

La sociedad no posee contingencia ni compromisos.

Nota 14 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 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.

Nota 14 Arrendamientos, continuación

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

	M\$
Hasta 1 año	14.220.-
Mas de 1 hasta 5 años	56.880.-
Mas de 5 años	<u>398.160.-</u>
<u>Total</u>	<u>469.260.-</u>

El ingreso del periodo por el arriendo recibido ascendió a M\$ 14.219 (M\$ 13.758.- en el año 2010).

La depreciación de los bienes arrendados ascendió a M\$ 5.098 (M\$ 5.414 en el año 2010).

Nota 15 Medio Ambiente.

Al 31 de Diciembre de 2011 no se han efectuado desembolsos por este concepto

Nota 16 Seguros.

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

Nota 17 Hechos Posteriores a la Fecha del Estado Financiero

Entre el 31 de Diciembre de 2011 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.

Nota 18 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\$ 682.497
ACCIONES EMITIDAS : 872
VALOR U.F.31.12.2011 : 22.294,03

TIPO DE ACCIONISTAS	PORCENTAJE DE PARTICIPACION	NUMERO DE ACCIONISTAS
a) 10% o más de participación en la Sociedad	28,33%	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.	70,18%	497
TOTAL	100%	499

1. ANÁLISIS DEL BALANCE GENERAL

Los activos circulantes aumentaron un 17% respecto de diciembre del año anterior, producto del saldo del efectivo y efectivo equivalente.

1. 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.

2. ANÁLISIS DE ÍNDICES FINANCIEROS

LIQUIDEZ:

La liquidez de la Inmobiliaria al 31 de Diciembre de 2011 es de 1,19 veces, mientras que al 31 de Diciembre de 2010 este índice era de 1,59 veces. Esta variación se explica principalmente por la disminución experimentada en el rubro Disponible del Activo Circulante.

RAZON ACIDA:

La razón ácida de la Inmobiliaria al 31 de Diciembre de 2011 es de 1,19 veces, mientras que al 31 de Diciembre de 2010 este índice era de 1,59 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 2011 es de 0,54%, mientras que al 31 de Diciembre de 2010 este índice era de 0,34%.

PORCION DEUDA CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, el 100% de la deuda es de corto plazo.

RENTABILIDAD:

La Sociedad ha presentado pérdidas durante los dos últimos ejercicios.

ANALISIS DEL FLUJO DE EFECTIVO

a) 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 2011 es de M\$358 positivo, a igual fecha del período anterior ascendió a M\$2.168 negativo.

b) Flujo originado por actividades de financiamiento:

La Sociedad no obtuvo ningún tipo de financiamiento.

c) Flujo originado por actividades de inversión:

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

DETALLE DE INDICES FINANCIEROS

ANALISIS RAZONADO

	Unidad	31/12/2011	31/12/2010
LIQUIDEZ			
Liquidez Corriente:			
Activos corrientes / pasivos corrientes	Veces	1,19	1,59
Razón Acida:			
Efectivos Disponibles/Pasivos corrientes	Veces	1,19	1,59
ENDEUDAMIENTO			
Razón de Endeudamiento:			
Pasivo Exigible/ Patrimonio total	%	0,54%	0,34%
Proporción de la deuda total:			
Pasivos Corrientes	%	100%	100%
Pasivos No Corrientes	%	0%	0%
RENTABILIDAD			
		31/12/2011	31/12/2010
Rentabilidad del Patrimonio			
Ganancia (Pérdida)/ Patrimonio Total	%	-1,66%	-2,11%
Resultado operacional	M\$	-7.546	-9.745
Composición de los ingresos			
Arriendos percibidos	M\$	14.219	13.758

RAZON SOCIAL DE LA ENTIDAD AUDITADA : **INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.**

REGISTRO DE : **VALORES**

N° DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO CORRESPONDIENTE : **0227**

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS

Señores
Superintendencia de Valores y Seguros

Valparaíso, 14 de marzo de 2012

En nuestra calidad de auditores externos independientes, con fecha 14 de marzo de 2012, hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre los estados financieros de Inmobiliaria Viña del Mar S.A. al 31 de diciembre de 2011, la cual se incluye adjunta a dichos estados financieros.

El formato de presentación y las notas explicativas anexas preparadas por la Inmobiliaria Viña del Mar S.A. a la misma fecha, contienen información financiero – contable que ha sido sometida a los procedimientos de auditorías aplicados en el informe de los estados financieros mencionados en el párrafo precedente y, en nuestra opinión, su contenido es consistente en todos sus aspectos significativos con los estados financieros sobre los cuales hemos dictaminado.

NOMBRE DE LA FIRMA DE AUDITORES EXTERNOS : **NATTERO Y CIA. LTDA.**

NOMBRE Y FIRMA DE LA PERSONA AUTORIZADA RESPONSABLE DE LA AUDITORÍA : **RENZO NATTERO ANTONELLI**

N° DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE AUDITORES EXTERNOS : **28**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

De nuestra consideración:

De acuerdo con lo requerido con la circular N°979 de la Superintendencia de Valores y Seguros, hemos aplicado ciertos procedimientos a los registros contables de la Sociedad con el objeto de determinar si ha dado cumplimiento, durante el año terminado al 31 de diciembre de 2011, a las disposiciones contenidas en la circular conjunta de la Superintendencia de Valores y Seguros y de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras N°960 del 14 de agosto de 1990. Los procedimientos que aplicamos se resumen en el anexo A.

La calificación de la legalidad de una transacción en particular corresponde en última instancia a los tribunales de justicia y, por ende, escapa al ámbito de competencia profesional de los auditores independientes.

Como resultado de la aplicación de dichos procedimientos y considerando que las operaciones de créditos vinculadas directamente con el giro de la Sociedad, con su personal y sus empresas relacionadas no afectan las disposiciones de la Ley General de Bancos y la Ley de Mercado de Valores, nada llamó nuestra atención que nos haga suponer que Inmobiliaria Viña del Mar S.A. haya realizado operaciones que pudieran considerarse del giro bancario o de intermediación de valores, tal como se define en la circular N°960.

Este informe se relaciona exclusivamente con Inmobiliaria Viña del Mar S.A. y es emitido solamente para información y uso de su Directorio.

Atentamente,


RENZO NATTERO ANTONELLI
NATTERO Y CIA. LTDA.
Reg. Aud. Ext. S.V.S. N° 28

Valparaíso, 14 de marzo de 2012.

RESUMEN DE PROCEDIMIENTOS APLICADOS

PROCEDIMIENTOS GENERALES

1. Nos reunimos con el gerente general de la Sociedad, para tomar conocimientos más detallados de las diferentes políticas de financiamiento utilizadas para ésta.
2. Efectuamos indagaciones sobre los mecanismos y procedimientos de control establecidos por la Sociedad, para prevenir que existan transacciones de financiamiento o pactos que transgredan las disposiciones de la Ley General de Bancos y la Ley de Mercados de Valores.
3. Leímos las actas de sesiones del Directorio celebradas durante el ejercicio.
4. Leímos la correspondencia intercambiada con la Superintendencia de Valores y Seguros.
5. Obtuvimos una carta de representación de la gerencia.

PROCEDIMIENTOS ESPECIFICOS

6. Obtuvimos el balance de comprobación y saldos del mayor al 31 de diciembre de 2011 y:
 - a. Verificamos la cuadratura de dicho balance con los estados financieros auditados.
 - b. Identificamos en dicho balance las cuentas de activo, pasivos, ingresos y gastos que se relacionan con las actividades de financiamiento o de inversión financiera de la Sociedad.

7. Seleccionamos una muestra representativa de las partidas que integran los saldos de las cuentas de activos y pasivos a fin de año, y de los débitos y créditos registrados durante el año en la cuenta de resultados de todas las cuentas identificadas en el punto 6 b.

8. Para las partidas seleccionadas analizamos la naturaleza de la transacción y, en la medida que lo consideramos necesario leímos los contratos, revisamos la correspondiente documentación de respaldo y efectuamos otras indagaciones adicionales.