

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

CENTESIMA SEXTA

MEMORIA Y BALANCE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

**MEMORIA Y BALANCE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

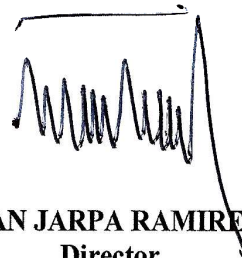
Los abajo firmantes se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente informe Anual, referido al 31 de Diciembre de 2013



LUCAS MOLINA ACHONDO
Presidente



GASTON HAMEL PAROT
Director



IVAN JARPA RAMIREZ
Director



EDUARDO LOBO HENRIQUEZ
Director



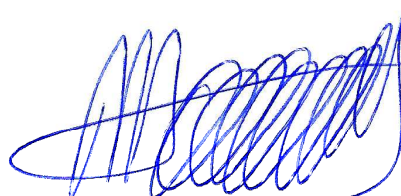
RODRIGO VICENTE MOLINA
Director



DARIO ZANARTU MARTINEAU
Director



ARMANDO CRUZAT GONZALEZ
Director



JOSE BUSTAMANTE MILANO
Gerente
ADMINISTRACION

INDICE

5.3.2	IDENTIFICACION DE LA ENTIDAD.....	3
5.3.3	PROPIEDAD DE LA ENTIDAD	4
5.3.4	ADMINISTRACION Y PERSONAL	5
5.3.5	ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD	6
5.3.6	INFORMACION SOBRE FILIALES Y COLIGADAS E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES.....	8
5.3.7	POLITICA DE DIVIDENDOS.....	8
5.3.8	ESTADOS FINANCIEROS.....	8
5.3.9	REMUNERACIONES AL DIRECTORIO Y/O ADMINISTRADORES	8
	CERTIFICADO DE INSPECTORES DE CUENTAS.....	9
	INFORMES DE LOS AUDITORES EXTERNOS.....	10 - 35

5.3.2. IDENTIFICACION DE LA ENTIDAD

a) IDENTIFICACION BASICA

Razón Social : Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.
Domicilio legal : Plaza Sucre s/n, Viña del Mar.
Rol Unico Tributario : 95.816.000-3
Sociedad Anónima Abierta

b) DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

La Sociedad se constituyó por escritura pública del 6 de Diciembre de 1906, otorgada ante notario don Pedro Flores Zamudio con el nombre de Sociedad Anónima Club Viña del Mar, la que se inscribió en la foja ciento cincuenta con el número dieciséis en el Registro de Comercio de 1907 del conservador de Bienes Raíces de Valparaíso.

Se modificó por escritura de 7 de Enero de 1913, ante el Notario de Valparaíso don Alvaro Santa María; de 23 de Noviembre de 1940, ante el Notario de Valparaíso don Santiago Godoy P., de 25 de Julio de 1947, ante el Notario de Valparaíso don Jorge Alemparte; de 16 de Junio de 1982, de 19 de Abril de 1983 y de 2 de Septiembre de 1983, todas estas últimas ante el Notario de Viña del Mar, doña Irma Naranjo Q.

La Sociedad fue autorizada por Decreto Supremo del 07 de Enero de 1907.

c) Dirección : Plaza Sucre Viña del Mar
Teléfono : 032- 2680016
Casilla de Correos : 17-D Viña del Mar
E-mail : soinvina@vtr.net

5.3.3. PROPIEDAD DE LA ENTIDAD

Detalle de los principales accionistas de la Sociedad

Corporación Club Viña del Mar	327	Acciones
Nicolás Gabor Levai	13	Acciones
Felipe Ribas Mitjans	6	Acciones
Armando Boffil Velarde	4	Acciones
Gonzalo Boffil Velarde	4	Acciones
Sucesión Daniel Varas Serrano	3	Acciones
Jaime Garnham Searle	3	Acciones
Luz María Ribas Kulczeroski	3	Acciones
Eugenio Curti Leite	3	Acciones
Boris de Bittencourt Rodríguez	3	Acciones
Jorge Gómez Ramos	3	Acciones
Valentina Haas Prieto	3	Acciones
Carlos Ignacio Prieto Masoli	3	Acciones
Heriberto Schmutzer Schneider	3	Acciones
Soc. Com. Vicente	3	Acciones

5.3.4. ADMINISTRACION Y PERSONAL

a) DESCRIPCION DE LA ADMINISTRACION

La Administración de la Sociedad se encuentra constituida por el Presidente, el Gerente y el Contador.

b) DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES

- | | | |
|--------------------|----------------------------|---------------------|
| 1) Presidente | : Lucas Molina Achondo | Arquitecto |
| 2) Director | : Gastón Hamel Parot | Ingeniero Comercial |
| 3) Director | : Iván Jarpa Ramírez | Empresario |
| 4) Director | : Armando Cruzat González | Doctor |
| 5) Director | : Eduardo Lobo Henríquez | Contador Auditor |
| 6) Director | : Rodrigo Vicente Molina | Empresario |
| 7) Director | : Darío Zañartu Martineau | Abogado |
| 8) Gerente General | : José Bustamante Milanolo | Contador General |

5.3.5. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

a) INFORMACION HISTORICA DE LA ENTIDAD

La Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A., que inicialmente se denominó Sociedad Anónima Club Viña del Mar, se constituyó por escritura pública de 6 de Diciembre de 1906, ante el Notario don Pedro Flores Zamudio y fue autorizada por Decreto Supremo del 07 de Enero de 1907.

Por escritura pública otorgada con fecha 25 de Noviembre de 1940 ante el Notario de Valparaíso don Santiago Godoy P. y publicada en el Diario Oficial del 06 de Marzo de 1941 la Sociedad cambió su nombre por el de Sociedad Inmobiliaria Club Viña del Mar.

Posteriormente, por escritura pública de fecha 06 de Junio de 1982, ante el Notario de Viña del Mar, doña Irma Naranjo Q. y publicada en el Diario Oficial del 29 de Junio de 1982, la Sociedad pasó a denominarse Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.

b) DESCRIPCION DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

La Sociedad tiene por objeto adquirir, mantener, transformar, reparar y enajenar bienes muebles e inmuebles con el fin exclusivo de que se destinen a actividades sociales deportivas, culturales o de beneficencia que presten servicios a la ciudad de Viña del Mar.

1. PRODUCTOS, NEGOCIOS Y ACTIVIDADES

Para cumplir con su objetivo, la Sociedad tiene entregado en arriendo los bienes muebles e inmuebles que le pertenecen.

2. PROVEEDORES Y CLIENTES

No tiene

3. PROPIEDADES

Bien Raíz, ubicado en Plaza Sucre s/n, Viña del Mar, Rol N° 675-1 y Rol N° 675-22.

4. EQUIPOS

No tiene

5. SEGUROS

Con fecha 25 de Junio de 2012 se contrató en la Compañía de Seguros Aseguradora de Magallanes S.A., póliza de seguros de incendio y adicional de terremoto por el edificio y contenido de la propiedad ubicada en Plaza Sucre s/n de Viña del Mar, Rol de Avalúo 675-1 con vigencia del 25 de Junio de 2013 al 25 de Junio de 2015.

6. CONTRATO

Contratos de arrendamiento con la Corporación Club Viña del Mar

7. MARCAS Y PATENTES

No Hay

8. ACTIVIDADES FINANCIERAS

No Hay

9. MERCADOS EN QUE PARTICIPA

No participó en ningún tipo de mercados.

10. INVESTIGACION Y DESARROLLO

No mantiene política de investigación ni desarrollo.

11. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo se encuentran señalados en la letra b) N° 5

5.3.6. INFORMACION SOBRE FILIALES Y COLIGADAS E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES

No hay filiales ni coligadas. Tampoco hay inversiones en otras Sociedades

5.3.7. POLITICA DE DIVIDENDOS

Los resultados financieros de la Sociedad, en los últimos cinco años, no han permitido el reparto de dividendos.

5.3.8. ESTADOS FINANCIEROS

En la presente Memoria se incluye: Balance, Estado de Resultado, Flujo de Efectivo, Notas explicativas, Análisis Razonado, Comparativo, Dictamen de los Auditores externos.

5.3.9. REMUNERACIONES AL DIRECTORIO Y/O ADMINISTRADORES

El Directorio no percibe ningún tipo de Remuneraciones.

Hechos Posteriores a la Fecha del Estado Financiero


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 y/o la interpretación de los mismos.

Se designó como inspectores de cuentas titulares a los señores Carlos Veas Daza y Juan Cortés Cabezas.

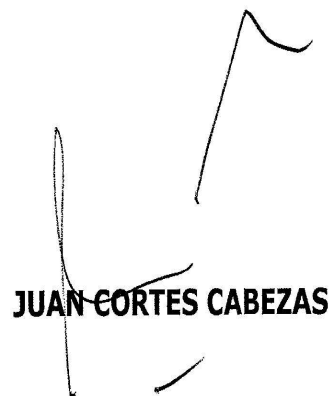
Viña del Mar, Marzo de 2014

CERTIFICADO DE LOS INSPECTORES DE CUENTA

Hemos examinado el Balance al 31 de Diciembre de 2013 y el correspondiente Estado de Resultados, confrontando los saldos con el Libro Mayo, encontrando todo el movimiento conforme.



CARLOS VEAS DAZ



JUAN CORTES CABEZAS

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

Phone +56 32 21 55100 / +56 2 3630739
Fax +56 32 21 55115 / +56 2 2336342
Email contactos@uhy-ceva.cl
Web www.uhy-ceva.cl

Santiago, 21 de Marzo de 2014

**Señor
Presidente del Directorio
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**, durante el período de doce meses finalizados al 31 de diciembre de 2013.
- 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 las Sociedades nos ha ratificado que tales operaciones no son usuales en las Sociedades 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;

CONSULTORES Y AUDITORES DE EMPRESAS LTDA.



**Franco Dall'Orso.
Socio**

Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.

Estados Financieros 9+ 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 consumido

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

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>

Las notas 1 a la 19 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros

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)

Las notas 1 a la 19 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros

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

Las notas 1 a la 19 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros

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:

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 raiz	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 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.

**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 perdida 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>16.235</u>	<u>16.235</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>15.202</u>	<u>15.010</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

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

Nota12 Ingresos Ordinarios, Costos de Explotación y Gastos de Administración, a 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
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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

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

Nota 20 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. 31.12.2013 : \$ 23.309,56

TIPO DE ACCIONISTAS	PORCENTAJE DE PARTICIPACION	NUMERO DE ACCIONISTAS
a) 10% o más de participación en la Sociedad	37,50%	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.	61,01%	435
TOTAL	100%	437