

SOCIEDAD INMOBILIARIA
VIÑA DEL MAR S.A.

CENTESIMA
DECIMA TERCERA

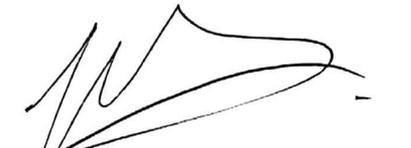
MEMORIA Y BALANCE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

MEMORIA Y BALANCE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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 2020.



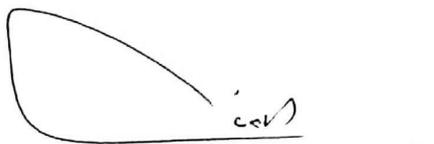
ALBERTO HAMEL LOPEZ
Presidente



HERNAN BORJA CONSIGLIERE
Director



IGNACIO CASTRO RUIZ
Director



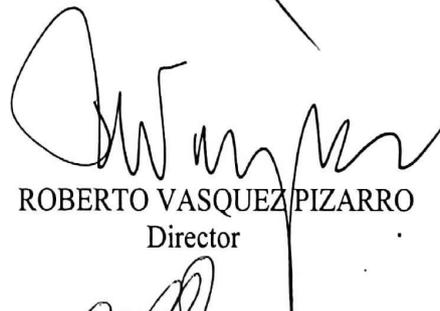
SANTIAGO DIAZ TORRES
Director



GUILLERMO KEITEL BÓKE
Director



LUCAS MOLINA DEL SOLAR
Director



ROBERTO VASQUEZ PIZARRO
Director



JOSE BUSTAMANTE MILANO
Gerente

INDICE

5.3.2.	IDENTIFICACION DE LA ENTIDAD.....	1
5.3.3.	PROPIEDAD Y CONTROL DE LA ENTIDAD.....	2
5.3.4.	ADMINISTRACION Y PERSONAL.....	3
5.3.5.	ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD	4
5.3.6	INFORMACION SOBRE FILIALES Y COLIGADAS E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES.....	6
5.3.7.	POLITICA DE DIVIDENDOS.....	6
5.3.8.	ESTADOS FINANCIEROS.....	6
5.3.9.	REMUNERACIONES AL DIRECTORIO Y/O ADMINISTRADORES	6
5.3.10	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL ESTADO FINANCIERO	6
5.3.11	CERTIFICADO DE INSPECTORES DE CUENTAS.....	7
	INFORMES DE LOS AUDITORES EXTERNOS.....	8-38+

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 Único 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 Álvaro 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 Y CONTROL DE LA ENTIDAD

Su propiedad está distribuida en 410 accionistas, que se reparten un total de 872 acciones emitidas y pagadas, siendo los mayores accionistas los siguientes:

Nombre Completo	Nº de Acciones	% de Participación
Corporación Club Viña del Mar	362	41,5%
Nicolás Gabor Levai	13	1,5%
Felipe Ribas Mitjans	6	0,7%
Armando Boffil Velarde	4	0,5%
Gonzalo Boffil Velarde	4	0,5%
Sucesión Daniel Varas Serrano	3	0,3%
Jaime Garnham Searle	3	0,3%
Luz María Ribas Kulczeroski	3	0,3%
Eugenio Curti Leite	3	0,3%
Boris de Bittencourt Rodríguez	3	0,3%
Jorge Gómez Ramos	3	0,3%
Valentina Haas Prieto	3	0,3%
Soc. Com. Vicente Gimeno Camacho S.A.	3	0,3%
Carlos Prieto Masoli	3	0,3%

No hay personas naturales o jurídicas que controlen directa o indirectamente el 10% o más del Capital Social, con excepción de la señalada Corporación Club Viña del Mar.

El miembro controlador no tiene acuerdo de actuación conjunta.

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 | : | Alberto Hamel López | Abogado |
| 2) Director | : | Hernán Borja Consigliere | Médico |
| 3) Director | : | Ignacio Castro Ruiz | Técnico en Construcción |
| 4) Director | : | Santiago Díaz Torres | Contraalmirante (R) |
| 5) Director | : | Guillermo Keitel Böke | Pensionado |
| 6) Director | : | Lucas Molina del Solar | Ingeniero Comercial |
| 7) Director | : | Roberto Vásquez Pizarro | Empresario |
| 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 2019 se contrató en la Compañía HDI Seguros 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 26 de Junio de 2019 al 25 de Junio de 2021.

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.

5.3.10 HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL ESTADO FINANCIERO

Entre el 31 de Diciembre de 2020 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.

5.3.11 INSPECTORES DE CUENTAS

Se designó como inspectores de cuentas titulares a los señores Mauricio Sebastián Castro Ruiz y Francisco Muñoz Tossi.

CERTIFICADO DE LOS INSPECTORES DE CUENTA

Hemos examinado el Balance al 31 de Diciembre de 2020 y el correspondiente Estado de Resultados, confrontando los saldos en el Libro Mayor, encontrando todo el movimiento conforme.



SEBASTIAN CASTRO RUIZ



FRANCISCO MUÑOZ TOSSI

Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.

Estados Financieros Correspondiente a los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2020 y 2019

Informe de los Auditores Independientes

Estados financieros

Estados de situación financiera

Estados de resultados por función

Estados de resultados Integral

Estados de flujos de efectivo

Estados de cambios en el patrimonio neto

Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas utilizadas

M\$	:	Miles de pesos Chilenos
USD	:	Dólar Estadounidense
U.F.	:	Unidad de fomento
I.P.C.	:	Índice de precios al consumidor

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 2020 y 2019 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 nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías 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.

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.

Página 2 de 2

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 la **Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.** al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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

Viña del Mar, 17 de marzo de 2021

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO AL 31 DE DICIEMBRE 2020 Y 2019

ACTIVOS	N° Nota	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	5.556	5.066
Activos por impuestos, corrientes	7	155	135
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		5.711	5.201
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos financieros no corrientes	8	2.958	2.906
Propiedad de Inversión	9	388.095	395.165
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		391.053	398.071
TOTAL DE ACTIVOS		396.764	403.272

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	N° Nota	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	10	<u>3.793</u>	<u>3.687</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>3.793</u>	<u>3.687</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar no corrientes	8	<u>2.958</u>	<u>2.906</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>2.958</u>	<u>2.906</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	12	682.496	682.496
Ganancias (pérdidas) acumuladas	12	(308.718)	302.052)
Otras reservas	12	<u>16.235</u>	<u>16.235</u>
PATRIMONIO TOTAL		<u>390.013</u>	<u>396.679</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>396.764</u>	<u>403.272</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN	N° Nota	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	13	21.690	20.121
Costo de ventas	13	(7.070)	(7.070)
GANANCIA BRUTA		14.620	13.051
Gastos de administración	13-14	(14.846)	(14.297)
Otros gastos, por función		(6.440)	(6.485)
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO		(6.666)	(7.731)
Impuesto a las ganancias		-	-
Ganancia (pérdidas) proveniente de operaciones continuadas		(6.666)	(7.731)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL		31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
PÉRDIDA		(6.666)	(7.731)
Resultado integral total		(6.666)	(7.731)
Resultado integral atribuible a los propietarios de la Controladora		(6.666)	(7.731)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		(6.666)	(7.731)

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	N°	31-12-2020	31-12-2019
	Nota	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de Operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		25.811	23.974
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(14.776)	(14.152)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(10.545)	(9.859)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de Operación		490	(37)
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo		490	(37)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio		5.066	5.103
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio		5.556	5.066

Las notas 1 a la 20 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros 8

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital		Otras		Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Cambios en el patrimonio atribuibles a los propietarios de la Controladora M\$
	M\$	M\$	M\$	M\$		
Saldo Inicial al 01/01/2020	682.496	16.235	(	302.052)		396.679
Ganancia (pérdida) neta	-	-	(	6.666 )	(	6.666)
Saldo final al 31/12/2020	682.496	16.235	(	308.718)		390.013
Saldo Inicial 01/01/2019	682.496	16.235	(	294.321)		404.410
Ganancia (pérdida) neta	-	-	(	7.731 )	(	7.731)
Saldo final 31/12/2019	682.496	16.235	(	302.052)		396.679

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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 Comisión para el Mercado Financiero.

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

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 de la Sociedad corresponden al período terminado el 31 de Diciembre de 2020 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La información contenida en estos estados financieros es de responsabilidad del Directorio de la Sociedad y se declara responsable de la veracidad de la información incorporada en los mismos y la aplicación de los principios y criterios incluidos en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el IASB.

(2.2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

a) Bases de preparación

Estos estados de situación financiera de Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A., al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), las que han sido adoptadas para su utilización en Chile, bajo denominación: Normas de Información Financiera de Chile (NIFCH), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

La preparación de estos estados financieros conforme a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Sociedad.

La Información contenida en estos Estados Financieros es de responsabilidad de la Administración de la Sociedad.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

b) Períodos cubiertos

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera: Al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de cambios en el patrimonio: Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de resultados integrales: Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de flujos de efectivo directo: Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

c) Bases de presentación

Los estados financieros, terminados en las fechas informadas han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"). En caso de existir diferencias entre éstas y las normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), primarán las primeras sobre estas últimas.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad. La Sociedad prepara sus estados financieros siguiendo los principios y criterios contables en vigor en cada país, por lo que se han incorporado los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las NIIF. La Sociedad opera en Chile.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

d) Nuevos pronunciamientos contables

d.1) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2020:

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados el
Marco Conceptual - (Enmienda) - El Marco Conceptual para la Información Financiera es la base sobre la cual el IASB desarrolla nuevos estándares de contabilidad. El Marco revisado contiene cambios que establecerán una nueva dirección para las NIIF en el futuro, fecha efectiva el 1 de enero de 2020.	01/01/2020
NIC 1 - (Enmienda) – Presentación de Estados Financieros; NIC 8 - (Enmienda) - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores – Anima a las empresas a aplicar juicios de materialidad en la preparación de estados financieros y divulgación de políticas contables, fecha efectiva el 1 de enero de 2020.	01/01/2020
NIIF 9, NIC 39 Y NIIF 7 – Modificación a la tasa de interés de referencia. NIIF 9 – (Modificación) – <i>Instrumentos financieros</i> - Una relación de cobertura se ve directamente afectada por la modificación a tasa de interés de referencia solo si la modificación genera incertidumbres sobre: (a) el índice de referencia del tipo de interés (contractual o no contractual especificado) designado como riesgo cubierto; y/o (b) el momento o el monto de los flujos de efectivo basados en el índice de referencia del elemento cubierto o del instrumento de cobertura. NIC 39 – (Modificación) – <i>Instrumentos financieros</i> - Una relación de cobertura se ve directamente afectada por la modificación del índice de referencia de la tasa de interés solo si la modificación genera incertidumbres sobre: (a) el índice de referencia de la tasa de interés (especificado por contrato o no) designado como un riesgo cubierto; y / o (b) la oportunidad o el monto de los flujos de efectivo basados en el índice de interés de la partida cubierta o del instrumento de cobertura. NIIF 7 – (Modificación) – <i>Instrumentos financieros</i> - Para las relaciones de cobertura a las que una entidad aplica las excepciones establecidas en los párrafos 6.8.4 a 6.8.12 de la NIIF 9 o los párrafos 102D a 102N de la NIC 39, la entidad revelará: (a) los puntos de referencia de tasas de interés significativas respecto de los cuales la cobertura de la entidad las relaciones están expuestas; (b) el alcance de la exposición al riesgo que gestiona la entidad que es directamente afectado por la modificación de la tasa de interés de referencia; (c) cómo la entidad gestiona el proceso para la transición a una alternativa tasas de referencia; (d) una descripción de los supuestos o juicios significativos que la entidad hizo al aplicar estos párrafos (por ejemplo, suposiciones o juicios acerca de cuándo la incertidumbre derivada de la tasa de interés de referencia la modificación ya no esté presente con respecto al tiempo y la cantidad de los flujos de efectivo basados en la tasa de interés de referencia); y (e) el monto nominal de los instrumentos de cobertura en esas coberturas relaciones.	01/01/2020

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

d) *Nuevos pronunciamientos contables, continuación*

d.1) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2020 continuación:

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados el
NIIF 3 – (Enmienda) – <i>Combinaciones de negocio</i> – Aclara que para que un conjunto de actividades y activos adquiridos sea considerado un negocio debe, al menos, incluir un input y un proceso sustantivo que en su conjunto contribuyan significativamente a la capacidad de generar outputs.	01/01/2020
NIIF 16 – (Modificación) – <i>Arrendamientos</i> - Producto de COVID 19, se otorga la posibilidad, sometida al cumplimiento de ciertas condiciones, de que aquellos cambios en las condiciones de arrendos en favor de los arrendatarios sean tratados no como una modificación de contratos.	01/01/2020

Excepto por lo anterior, la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

Impacto de la aplicación de Enmiendas y Nuevas Interpretaciones

La aplicación de las enmiendas y nuevas interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

d) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

d.2) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada:

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados desde
NIIF 17 - <i>Contratos de Seguro</i> – Esta NIIF reemplaza a la NIIF 4, la NIIF 17 resuelve el problema de la comparación al exigir que todos los contratos de seguros sean contabilizados de manera consistente, beneficiando tanto a los inversionistas como a las compañías de seguros. Las obligaciones de seguros se contabilizarán utilizando los valores actuales, en lugar del costo histórico. La información se actualizará periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los estados financieros.	01/01/2023
NIC 1 – (Modificación) – <i>Presentación de Estados Financieros</i> NIC 1: Esta modificación se relaciona con la clasificación de pasivos como "corrientes" o "no corrientes". Específicamente afecta a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1, Presentación de Estados Financieros. Esta modificación se aplica a partir del 01 de enero de 2022. Establece que sólo los derechos vigentes en la fecha de presentación de los Estados Financieros deberían afectar la clasificación del pasivo. También clarifica el vínculo entre la liquidación del pasivo y la salida de recursos de la entidad. Esta modificación requiere aplicación retroactiva y permite su aplicación anticipada.	01/01/2022
NIC 37 - (Modificación) – <i>Provisiones, Activos y Pasivos contingentes</i> – Contrato Oneroso, costo de cumplimiento del contrato. El costo del cumplimiento de un contrato comprende los costos que están directamente relacionados con el contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten en: (a) los costos incrementales del cumplimiento del contrato—por ejemplo, mano de obra directa y materiales; y (b) una asignación de otros costos que se relacionen directamente con el cumplimiento de los contratos, por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedades, planta y equipo usada en el cumplimiento de ese contrato, entre otras.	01/01/2022
NIC 16 - (Modificación) – <i>Propiedades, planta y equipo</i> – Define como ejemplo de costo directamente atribuible: "costos de probar si el activo funciona correctamente (es decir, evaluar si el rendimiento técnico y físico del activo es tal que es capaz de ser utilizado en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquiler a terceros o para fines administrativos)" Agrega: "Los artículos pueden ser producidos al traer un artículo de propiedad, planta y equipo para la ubicación y condiciones necesarias para que sea capaz de operar de la manera prevista por la gerencia (como muestras producidas cuando se prueba si el activo funciona correctamente). Una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos artículos, y el costo de esos artículos, en ganancias o pérdida de acuerdo con las normas aplicables. La entidad mide el costo de esos elementos que aplican los requisitos de medición de la NIC 2."	01/01/2022

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

d) *Nuevos pronunciamientos contables, continuación*

d.2) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada, continuación:

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados desde
NIIF 3 - (Modificación) – <i>Combinación de negocios</i> – Efectúa modificaciones al nombre del marco conceptual y específicamente en las definiciones de pasivos y activos contingentes, en cuanto a su reconocimiento.	01/01/2022
NIIF 10 – <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28 – <i>Inversiones en asociadas y negocios conjuntos</i> - (Modificaciones) – Las modificaciones abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 (2011), en el tratamiento de la venta o los aportes de bienes entre un inversionista y sus coligadas o negocios conjuntos. La principal consecuencia de las modificaciones es que una ganancia o una pérdida completa se reconocen cuando la transacción involucra un negocio (si se encuentra en una afiliada o no). Una ganancia o pérdida parcial se reconoce cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una afiliada.	Fecha aplazada en forma indefinida

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas e interpretaciones y enmiendas antes descritas no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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.

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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 3 Resumen de Políticas Contables, continuación

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.

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.

Arrendamientos

Producto de la adopción de la NIIF 16, todos los contratos de arrendamiento se reconocerán en el estado de situación financiera, eliminando cualquier distinción entre arrendamientos financieros y operativos. Se deberá reconocer un activo no corriente (el derecho de uso del bien arrendado) y un pasivo financiero equivalente al valor presente de los flujos por pago de renta, siendo las únicas excepciones aquellos arrendamientos a corto plazo o aquellos que representen valores no significativos.

La Sociedad aplicó la norma desde la fecha de adopción obligatoria, aplicando el enfoque de transición prospectiva, es decir, sin re-expresar los importes comparativos para el año anterior a la adopción. Los activos por derecho de uso se midieron al monto del pasivo por arrendamiento en la adopción (ajustado por cualquier gasto de arrendamiento pagado por anticipado o acumulado). La sociedad no ha reconocido activos ni pasivos, debido a que no se encuentra en situación de arrendatario.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 3 Resumen de Políticas Contables, continuación

3.6 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.

3.7 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.

Para el reconocimiento y medición de sus ingresos, la Inmobiliaria revisa para cada contrato con sus clientes los cinco pasos propuestos en la NIIF:

- a. Identificar el contrato con el cliente
- b. Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato
- c. Determinar el precio de la transacción
- d. Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución en los contratos
- e. Reconocer ingreso cuando la entidad satisface una obligación de desempeño.

3.8 Ingresos y costos financieros

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

3.9 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.

Nota 4 Gestión del riesgo financiero

La sociedad no tiene riesgos financieros significativos que informar.

Nota 5 Información financiera por segmentos

La Inmobiliaria dispone de sólo un segmento de negocios, asociado a su giro principal, el cual comprende los servicios de arriendo de bienes inmuebles, constituyendo éstos los ingresos por actividades ordinarias del periodo, siendo todos los costos operativos del ejercicio asociados a dicho segmento.

La Sociedad posee un solo cliente, la Corporación Club Viña del Mar.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 6 Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y el equivalente a efectivo en el Estado de Situación Financiera Clasificado comprenden disponible, cuenta corriente bancaria y fondos mutuos.

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

	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Caja	30	30
Banco Edwards	<u>5.526</u>	<u>5.036</u>
Totales	<u>5.556</u>	<u>5.066</u>

Nota 7 Activos por impuestos corrientes

Activos corrientes	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Activos por impuestos, corrientes	<u>155</u>	<u>135</u>
Totales	<u>155</u>	<u>135</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Otros activos financieros no corrientes y pasivos no corrientes

Otros activos financieros no corrientes	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Depósito a plazo (1)	<u>2.958</u>	<u>2.906</u>
Totales	<u>2.958</u>	<u>2.906</u>

(1) Corresponde a 29 acciones rematadas con fecha 14 de Agosto de 2019, según lo establecido en el artículo 18 de la Ley 18.046 y al artículo 24 de su reglamento. Por lo anterior, la sociedad, mantiene una obligación con los herederos o legatarios de accionistas fallecidos que aún no han registrado las acciones a su nombre. Cabe precisar, que durante 5 años los fondos, deben quedar en custodia por la sociedad, al término de dicho plazo, el remanente será girado a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos.

Actualmente el dinero obtenido por el remate, se mantiene en un depósito a plazo de 365 días.

Pasivos no corrientes	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Documentos por pagar (1)	<u>2.958</u>	<u>2.906</u>
Totales	<u>2.958</u>	<u>2.906</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 9 Propiedad de inversión

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

Al 31 de Diciembre de 2020	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$
Terrenos	221.144	-	221.144
Edificios	369.676	(263.630)	106.046
Otros	259.633	(198.728)	60.905
Totales	850.453	(462.358)	388.095

Al 31 de diciembre de 2019			
Terrenos	221.144	-	221.144
Edificios	369.676	(256.560)	113.116
Otros	259.633	(198.728)	60.905
Totales	850.453	(455.288)	395.165

(b) El detalle y los movimientos de las distintas categorías de los activos de Propiedad de inversión al 31 de Diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se muestran en la tabla siguiente:

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 9 Propiedad de inversión, continuación

	Terrenos M\$	Edificios neto M\$	Otros activos, neto M\$	Total propiedad de Inversión, neto M\$
Saldo inicial a 01/01/2020	221.144	113.116	60.905	395.165
Gastos por depreciación	-	(7.070)	-	(7.070)
Total cambios	-	(7.070)	-	(7.070)
Saldo al 31/12/2020	221.144	106.046	60.905	388.095
Saldo inicial a 01/01/2019	221.144	120.186	60.905	402.235
Gastos por depreciación	-	(7.070)	-	(7.070)
Total cambios	-	(7.070)	-	(7.070)
Saldo al 31/12/2019	221.144	113.116	60.905	395.165

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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 10 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes

Las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes en el Estado de Situación Financiera Clasificado comprenden: Proveedores, Provisiones varias, IVA débito fiscal y retención impuesto profesional. El saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes se detalla en el siguiente cuadro:

Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Provisiones varias	3.336	3.243
IVA débito fiscal	344	342
Retención impuesto profesional	113	102
Totales	3.793	3.687

Nota 11 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, 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.

	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Pérdidas de período	(6.666)	(7.731)
Conciliación de la tasa efectiva de impuesto		
Ingreso por impuesto utilizando la Tasa legal	1.800	2.087
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos	(1.910)	(2.087)
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	(110)	-

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 12 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 Comisión para el Mercado Financiero (Ex Superintendencia de Valores y Seguros).

Concepto	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Reserva para futuras capitalizaciones	<u>16.235</u>	<u>16.235</u>
Totales	<u>16.235</u>	<u>16.235</u>

Nota 13 Ingresos ordinarios, costos de explotación y gastos de administración

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

	Del 01-01-2020 al 31-12-2020 M\$	Del 01-01-2019 al 31-12-2019 M\$
Ingresos por arriendo	<u>21.690</u>	<u>20.121</u>
Totales	<u>21.690</u>	<u>20.121</u>

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

	Del 01-01-2020 al 31-12-2020 M\$	Del 01-01-2019 al 31-12-2019 M\$
Depreciación	<u>7.070</u>	<u>7.070</u>
Totales	<u>7.070</u>	<u>7.070</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 13 Ingresos ordinarios, costos de explotación y gastos de administración, continuación

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

	Del 01-01-2020 al 31-12-2020 M\$	Del 01-01-2019 al 31-12-2019 M\$
Honorarios de administración	<u>14.846</u>	<u>14.297</u>
Totales	<u>14.846</u>	<u>14.297</u>

Nota 14 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:

	Del 01-01-2020 al 31-12-2020 M\$	Del 01-01-2019 al 31-12-2019 M\$
Honorarios por administración	<u>14.846</u>	<u>14.297</u>
Totales	<u>14.846</u>	<u>14.297</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.

Nota 15 Contingencias y compromisos

La sociedad no posee contingencia ni compromisos.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 16 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 de 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	21.600
Más de 1 hasta 5 años	86.400
Más de 5 años	<u>432.000</u>
Total	<u>540.000</u>

El ingreso de Enero a Diciembre de 2020, por el arriendo recibido ascendió a M\$ 21.690 (M\$ 20.121 el período Enero a Diciembre 2019).

La depreciación de los bienes arrendados ascendió a M\$ 7.070 por el período de enero a Diciembre de 2020 (M\$ 7.070 por el período Enero a Diciembre 2019).

Nota 17 Medio Ambientes

Al 31 de Diciembre de 2020 no se han efectuado desembolsos por este concepto.

Nota 18 Seguros

La Corporación Club Viña del Mar en conformidad a contrato de arriendo, informó que con fecha 25 de Junio 2019, se han contratado seguros de Incendio y Terremoto con la Aseguradora HDI Seguros S.A., con vigencia hasta el 25 de Junio 2021, correspondiente a la propiedad de la Inmobiliaria.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 19 Hechos relevantes

a) De acuerdo 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 14 de agosto 2019, fueron rematadas en la Bolsa de Santiago a través de Banchile Corredores de Bolsa S.A. 29 acciones a un monto de \$100.000.- por acción, correspondiente a 26 accionistas, las que fueron adjudicadas por la Corporación Club Viña del Mar, aumentando su participación de 38,19% a un 41,51%.

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.

b) Con fecha 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud designó el brote de la enfermedad por COVID-19 (Coronavirus 2019) como una emergencia de salud pública de importancia internacional. En Chile, con fecha 16 de marzo de 2020, el Ministerio de Salud declaró al COVID-19 en etapa 4 lo que implica una serie de medidas para contener su propagación, con fecha 18 de marzo de 2020 se ha decretado Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe en todo el territorio.

A la fecha no es posible valorizar los eventuales efectos que pudiese provocar esta situación, debido a la incertidumbre sobre la evolución que pueda tener el virus en la población, así como las medidas adoptadas por las autoridades para contenerlo, las cuales pueden tener un efecto importante en la economía del país.

Como parte de las medidas sanitarias que se han adoptado para enfrentar esta situación, tanto a nivel local como internacional, se incluyen entre otras, la restricción de circulación de las personas y cierre de fronteras, por lo tanto, se espera que esto afecte de manera significativa la actividad económica y los mercados a nivel mundial.

La Sociedad ha evaluado diferentes medidas y alternativas para hacer frente a la situación del país, incluyendo, medidas para disminuir la probabilidad de contagio de nuestros colaboradores y potenciar las transacciones virtuales con nuestros clientes.

Nota 20 Hechos Posteriores

Entre el 31 de Diciembre de 2020 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

Nota 21 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. 31.12.2019 : \$ 29.070,33

TIPO DE ACCIONISTAS	PORCENTAJE DE PARTICIPACION	NUMERO DE ACCIONISTAS
a) 10% o más de participación en la Sociedad	41,51%	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.	57,00%	408
TOTAL	100%	410

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Responsabilidad Social y Desarrollo Sustentable

Nombre empresa : SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.
Rut : 95,816,000,3
Periodo :12-2020

Número de personas por genero

Cargo	Hombres	Mujeres	Total
Directores	7	0	7
Gerentes	1	0	1
Trabajadores	0	0	0

Número de personas por nacionalidad

Cargo	Chilenos	Extranjeros	Total
Directores	7	0	7
Gerentes	1	0	1
Trabajadores	0	0	0

Número de personas por rango de edad

Cargo	menos de 30 años	Entre 30 y 40	Entre 41 y 50	Entre 51 y 60	Entre 61 y 70	Mas de 70	Total
Directores	0	2	2	0	1	2	7
Gerentes	0	0	0	0	0	1	1
Trabajadores	0	0	0	0	0	0	0

Número de personas por antigüedad

Cargo	menos de 3 años	Entre 3 y 6	Mas de 6 y menos de 9	Entre 9 y 12	Más de 12	Total
Directores	7	0	0	0	0	7
Gerentes	0	0	0	0	1	1
Trabajadores	0	0	0	0	0	0

Brecha Salarial por Género

Cargo	Proporción Ejecutivas / trabajadoras respecto Ejecutivos /trabajadores
1	100%

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. ANÁLISIS DEL BALANCE GENERAL

Los activos corrientes aumentaron en 8,93% respecto de Diciembre de 2019, el cual corresponde principalmente al saldo del efectivo y efectivo equivalente y activos por impuestos corrientes.

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 2020 es de 1,51 veces, mientras que al 31 de Diciembre de 2019 este índice era de 1,41 veces. Esta variación se explica principalmente por el aumento experimentado en el rubro Cuentas por pagar comerciales del Pasivo Corriente.

RAZÓN ACIDA:

La razón ácida de la Inmobiliaria al 31 de Diciembre de 2020 es de 1,46 veces, mientras que al 31 de Diciembre de 2019 este índice era de 1,37 veces. Esta variación se explica principalmente por el aumento experimentado en el rubro cuentas por pagar comerciales del Pasivo Corriente.

ENDEUDAMIENTO:

El índice de endeudamiento sobre el patrimonio al 31 de Diciembre de 2020 es de 0,97%, mientras que al 31 de Diciembre de 2019 este índice era de 0,93%.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

PORCIÓN DEUDA CORTO

Al 31 de Diciembre de 2020 el 56% de la deuda es de corto plazo, al 31 de Diciembre de 2019 la proporción de corto plazo era de 56%.

PORCIÓN DEUDA LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre de 2020 el 44% de la deuda es a largo plazo, al 31 de Diciembre de 2019 la proporción de deuda a largo plazo era de 44%.

RENTABILIDAD:

La Sociedad ha presentado pérdidas durante los dos últimos ejercicios.

4. ANÁLISIS 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 2020 tuvo un egreso de M\$490, a igual fecha del período anterior fue de M\$ (37).

2. Flujo originado por actividades de financiamiento:

La Sociedad no obtuvo ningún tipo de financiamiento.

3. Flujo originado por actividades de inversión:

El flujo generado por actividades de inversión al 31 de Diciembre de 2020 es M\$ 2.958, al igual fecha del período anterior fue de \$ 2.906.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DETALLE DE ÍNDICES FINANCIEROS**ANÁLISIS RAZONADO**

	Unidad	31/12/2020	31/12/2019
LIQUIDEZ			
Liquidez Corriente:			
Activos corrientes / Pasivos corrientes	Veces	1,51	1,41
Razón ácida			
Efectivos disponibles / Pasivos Corrientes	Veces	1,46	1,37
ENDEUDAMIENTO			
Razón de Endeudamiento			
Pasivo Exigible / Patrimonio Total	%	0,97%	0,93%
Proporción de la deuda total:			
Pasivos corrientes	%	56%	56%
Pasivos no corrientes	%	44%	44%

RENTABILIDAD		31/12/2020	31/12/2019
Rentabilidad del patrimonio			
Ganancia (Pérdida) / Patrimonio total	%	(1,71%)	(1,95%)
Resultado operacional	M\$	(6.666)	(7.731)
Composición de los ingresos			
Arriendos percibidos	M\$	21.690	20.121