Unión El Golf S.A.

Estados financieros consolidados intermedios al 31 de marzo de 2010

Cifras en miles de Pesos Chilenos (M$)

Contenido

Estados de situación financiera consolidados clasificados intermedios
Estados de resultados integrales consolidados intermedios por función
Estados de flujos de efectivo consolidados intermedios, método indirecto
Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados intermedios
Notas a los estados financieros consolidados intermedios

Estados de situación financiera clasificados intermedios

Al 31 de marzo de 2010, 31 de diciembre y 01 de enero de 2009

(cifras en miles de pesos chilenos - M$)

ACTIVOS	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	152.351	250.960	515.112
Otros activos financieros corrientes	0	0	0
Otros activos no financieros, corrientes	38.305	39.378	43.683
Deudores comerciales, otras cuentas por cobrar corrientes y existencias	182.702	221.485	191.150
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	0	0	0
Inventarios	24.927	25.906	28.387
Activos por impuestos corrientes	72.106	58.369	131.469
Total activos corrientes	**470.391**	**596.098**	**909.801**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos financieros no corrientes	0	0	0
Otros activos no financieros no corrientes	0	0	0
Derechos por cobrar no corrientes	0	0	0
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	0	0	0
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	0	0	0
Activos intangibles distintos de la plusvalía	2.820	3.822	3.821
Propiedades, planta y equipo	8.143.702	8.175.833	8.481.131
Activos por impuestos diferidos	1.552.243	1.513.643	1.350.761
Total activos no corrientes	**9.698.765**	**9.693.298**	**9.835.713**
Total activos	**10.169.156**	**10.289.396**	**10.745.514**

Estados de situación financiera clasificados intermedios

Al 31 de marzo de 2010, 31 de diciembre y 01 de enero de 2009

(cifras en miles de pesos chilenos - M$)

PATRIMONIO Y PASIVOS	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros corrientes	171.938	169.027	163.424
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	135.030	147.417	168.683
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	0	0	0
Otras provisiones a corto plazo	48.341	86.426	51.641
Pasivos por impuestos corrientes	0	0	0
Total pasivos corrientes	**355.309**	**402.870**	**383.748**
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros no corrientes	3.143.172	3.178.647	3.428.954
Pasivos no corrientes	0	0	0
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corriente	0	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0	0
Pasivos por impuestos diferidos	408.166	409.434	448.059
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	0	0	0
Total pasivos no corrientes	**3.551.338**	**3.588.081**	**3.877.013**
Total pasivos	**3.906.647**	**3.990.951**	**4.260.761**
PATRIMONIO NETO:		0	
Capital emitido	8.899.514	8.844.399	9.052.609
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(4.033.922)	(3.791.657)	(3.624.826)
Otras reservas	226.722	204.703	8.726
Interés minoritario	1.170.195	1.041.000	1.048.244
Total patrimonio	**6.262.509**	**6.298.445**	**6.484.753**
Total patrimonio y pasivos	**10.169.156**	**10.289.396**	**10.745.514**

Estados de resultados integrales intermedios por función

Al 31 de marzo de 2010 y 2009

(cifras en miles de pesos chilenos - M$)

ESTADO DE RESULTADOS	01.01.2010 al 31.03.2010 M$	01.01.2009 al 31.03.2009 M$
GANANCIAS (PERDIDAS)		
Ingresos de actividades ordinarias	412.750	305.057
Costo de ventas	(140.083)	(82.066)
Ganancia bruta	**272.667**	**222.991**
Ingresos financieros	**0**	**0**
Otros ingresos, por función	0	0
Gastos de administración	(409.973)	(373.580)
Costos financieros	(49.976)	(52.064)
Otros gastos, por función	0	0
Diferencias de cambio	(265)	(84)
Resultado por unidades de reajuste	61.816	270.549
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	**(125.731)**	**67.812**
Gasto por impuestos a las ganancias	34.347	132.805
Ganancias (pérdidas)	**(91.384)**	**200.617**

ESTADO DE RESULTADOS	01.01.2010 al 31.03.2010 M$	01.01.2009 al 31.03.2009 M$
GANANCIA (PERDIDA)	(91.384)	200.617
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	0	0
Diferencias de cambio por conversión	**0**	**0**
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	0	0
Resultado integral total	**(91.384)**	**200.617**
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	(220.579)	49.072
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	129.195	151.545
Resultado integral total	**(91.384)**	**200.617**

Estados de flujos de efectivo intermedios, metodo indirecto

Al 31 de marzo de 2010 y 2009

(cifras en miles de pesos chilenos- M$)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	31.03.2010 M$	31.03.2009 M$
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERACIONALES		
Ganancia (perdida) del periodo	(238.801)	200.617
Depreciaciones	76.955	76.622
Diferencias de cambio	(35)	84
Variaciones en reajustes de cambios	61.816	(291.489)
Otros abonos no flujo	(55.819)	(133.578)
Variación deudores por ventas	40.466	40.944
Variación inventarios	979	0
Variaciones cuentas por pagar	(10.986)	(113.767)
Otras variaciones	12.267	0
Flujos de efectivo netos de actividades operacionales	**(113.158)**	**(220.567)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION		
Incorporación activos fijos	(232)	(395)
Otros desembolsos de inversión	0	(216.423)
Flujos de efectivo netos de actividades de inversión	**(232)**	**(216.818)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Colocación de acciones de pago	55.115	24.000
Pago de préstamos	(21.096)	(20.417)
Otros desembolsos por financiamientos	(19.238)	0
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento	**14.781**	**3.583**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**(98.609)**	**(433.802)**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(1.254)	11.503
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**(99.863)**	**(422.299)**
	0	0
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	252.214	503.512
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**152.351**	**81.213**

Unión El Golf 50 y Filiales

Estados de cambios en el patrimonio neto intermedios

Al 31 de marzo de 2010 y 2009

(cifras en miles de pesos chilenos- M$)

Estado de cambios en el patrimonio	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Ganancias (pérdidas) del período	Patrimonio Controladora	Interés minoritario	Patrimonio total
Saldo al 01.01.2009, según PCGA	**9.052.609**	**8.726**	**(3.624.826)**	**0**	**5.436.509**	**1.048.244**	**6.484.753**
Re-expresión al 01.01.2009	0	0	0	0	**0**	**0**	**0**
Saldo al 01.01.2009, re-expresado en NIIF	**9.052.609**	**8.726**	**(3.624.826)**	**0**	**5.436.509**	**1.048.244**	**6.484.753**
Distribución del resultado	0	0	0	0	**0**	**0**	**0**
Aumento de capital	24.000	0	0	0	**24.000**	**0**	**24.000**
Actualización del capital	(208.810)	208.810	0	0	**0**	**0**	**0**
Resultado del período	0	0	0	49.072	**49.072**	**151.545**	**200.617**
Saldo al 31.03.2009	**8.867.799**	**217.536**	**(3.624.826)**	**49.072**	**5.509.581**	**1.199.789**	**6.709.370**

Estado de cambios en el patrimonio	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Ganancias (pérdidas) del período	Patrimonio Controladora	Interés minoritario	Patrimonio total
Saldo al 01.01.2010	**8.844.399**	**204.703**	**(3.653.999)**	**(137.658)**	**5.257.445**	**1.041.000**	**6.298.445**
Distribución del resultado	0	0	(137.658)	137.658	**0**	**0**	**0**
Aumento de capital	55.115	0	0	0	**55.115**	**0**	**55.115**
Otras variaciones	0	22.019	0	0	**22.019**	**0**	**22.019**
Resultado del período	0	0	0	(242.265)	**(242.265)**	**129.195**	**(113.070)**
Saldo al 31.03.2010	**8.899.514**	**226.722**	**(3.791.657)**	**(242.265)**	**5.092.314**	**1.170.195**	**6.262.509**

Nota 1. Actividades e información general de la Compañía.

Unión El Golf S.A. (en adelante, la "Sociedad Matriz", la "Sociedad" o la "Compañía") y sus filiales, integran el Grupo Unión El Golf S.A. (en adelante, el "Grupo").

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes relativas al mercado de valores y sociedades anónimas, la Compañía está inscrita en el Registro de Valores bajo el número 760, y se encuentra sujeta a fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Unión Sede Oriente S.A. (inicialmente Unión Inmobiliaria Sede Oriente S.A.), se constituyó por Escritura Pública de fecha 12 de junio de 1996 y sus estatutos fueron modificados en junta extraordinaria de accionistas de fecha 09 de agosto de 2001.

Su giro es efectuar actividades deportivas, de recreación y/o beneficencia, para lo cual podrá poseer, adquirir y comprar toda clase de bienes raíces y muebles, ejecutar en sus inmuebles las construcciones, mejoras y transformaciones que el directorio estime conveniente, dar y tomar en arriendo bienes muebles o inmuebles, derechos y marcas comerciales, explotar por cuenta propia o ajena los bienes, derechos y marcas que adquiera en arrendamiento.

En junta de accionistas de 31 de mayo 2004, se procedió a modificar la razón social de la sociedad, de Unión Sede Oriente S.A. por el de Unión el Golf S.A.

En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 12 de junio de 2008, se acuerda modificar el Artículo Quinto de los Estatutos siendo el Capital de la Sociedad la suma de M$ 9.215.119, divido en 2.192 acciones ordinarias, nominativas, de una única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal, sin perjuicio de las modificaciones del capital y valor de las acciones que se produzcan de pleno derecho de conformidad con la Ley.

Nota 2. Resumen de las principales políticas contables.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros consolidados intermedios.

Tal como lo requieren las NIIF, estas políticas contables han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de marzo de 2010 y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan en estos estados financieros consolidados.

2.1. Bases de presentación.

Los estados financieros consolidados intermedios de Unión El Golf S.A. y Filiales por el período terminado el 31 de marzo de 2010 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en Chile y requerida por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

La Compañía declara de manera explícita que adopta las Normas Internacionales de Información Financiera para la elaboración de sus estados financieros.

El grupo ha aplicado NIIF 1 al preparar sus primeros estados financieros consolidados intermedios bajo NIIF.

La fecha de transición a NIIF de la Compañía es el 01 de enero de 2009.

De acuerdo a NIIF 1, para elaborar los estados financieros consolidados intermedios antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

Los presentes estados financieros intermedios se presentan en miles de pesos chilenos por ser ésta la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

Los Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2010 se presentan comparados con los correspondientes al 31 de diciembre y 01 de enero del 2009.

Los Estados de Resultados Integrales, muestran los movimientos de los primeros trimestres de los años 2010 y 2009.

Los Estados de Flujos de Efectivo, reflejan los flujos de los períodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de marzo de los años 2010 y 2009.

Los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, incluyen la evolución patrimonial en los períodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de marzo de los años 2010 y 2009.

La preparación de los presentes estados financieros consolidados intermedios, conforme a las NIIF, exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. En nota sobre "responsabilidad de la información y estimaciones y criterios contables utilizados" se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las estimaciones son significativas para las cuentas intermedias reveladas.

A la fecha de los presentes estados financieros intermedios no se evidencian incertidumbres importantes sobre sucesos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Compañía siga funcionando normalmente como empresa en marcha, tal como lo requiere la aplicación de las NIIF.

2.2. Bases de preparación.

a) Aplicación

Los presentes estados financieros consolidados intermedios de Unión El Golf S.A. y Filiales al 31 de marzo de 2010 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB).

Anteriormente los estados financieros del Grupo se preparaban de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

Los presentes estados financieros consolidados intermedios se han preparado, en general, bajo el criterio del costo histórico.

b) Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2010 y siguientes

Normas e interpretaciones	Aplicación obligatoria para …
NIIF 3 revisada: Combinaciones de negocio.	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de julio de 2009.
Enmienda a NIC 39: Elección de partidas cubiertas.	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de julio de 2009.
Enmienda a NIC 27: Estados financieros consolidados y separados.	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de julio de 2009.
Mejoramientos de las NIIF.	Mayoritariamente a períodos anuales iniciados en o después del 01 de julio de 2009.
Enmienda a NIIF 2: Pagos basados en acciones.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2010.
CINIIF 17: Distribuciones a los propietarios de activos no monetarios.	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de julio de 2009.
Enmienda a NIC 32: Clasificación de derechos de emisión.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de febrero de 2010.
NIIF 9: Instrumentos Financieros: Clasificación y medición	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.
NIC 24 Revisada: Revelaciones de partes relacionadas	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011.
CINIIF 19: Liquidación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de julio de 2010.
Enmienda a CINIIF 14: Pagos anticipados de la obligación de mantener un nivel mínimo de financiación	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011.

La aplicación de estos pronunciamientos contables no ha tenido efectos significativos para el Grupo. El resto de criterios contables aplicados en 2010 no han variado respecto a los utilizados en 2009.

2.3. Bases de consolidación.

a) Filiales

Filial es toda entidad sobre la cual la Matriz tiene poder para dirigir sus políticas financieras y operacionales.

La filial se consolida a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo y se excluye de la consolidación en la fecha en que cesa el aludido control.

Para los efectos de los presentes estados financieros consolidados intermedios se eliminan las transacciones intercompañías, los saldos y los resultados no realizados por transacciones entre entidades del Grupo.

En el siguiente cuadro se muestra la información de filiales:

RUT	Nombre Sociedad	País	Porcentaje de Participación		
			31.03.2010	31.12.2009	01.01.2009
			Directo	Directo	Directo
76.121.910-3	Unión Gastronómica Ltda	Chile	99,90%	99,90%	99,90%
65.682.710-6	Corporación Club de Golf 50	Chile	Entidad de cometido especial		

Unión El Golf S.A. no tiene propiedad sobre la Corporación Club de Golf 50, pero se consolida al calificar como una entidad de cometido especial para el Grupo.

b) Intereses minoritarios

El Grupo aplica la política de considerar las transacciones con minoritarios como transacciones con terceros externos al Grupo.

2.4. Información financiera por segmentos operativos.

Un segmento del negocio es un grupo de activos y operaciones encargadas de suministrar productos o servicios sujetos a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos de negocios.

El Grupo solo dispone de un único segmento operativo, alineado con su objetivo social.

2.5. Transacciones en moneda extranjera.

a) Moneda funcional y de presentación y condiciones de hiperinflación

Los importes incluidos en los estados financieros del Grupo se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional).

La moneda funcional de la Compañía y de sus filiales, según análisis de la Norma Internacional de Contabilidad Nº 21 (NIC 21) es pesos chilenos, siendo esta moneda no hiper-inflacionaria durante el periodo reportado, en los términos precisados en la Norma Internacional de Contabilidad Nº 29 (NIC 29).

La moneda de presentación de los estados financieros del Grupo y de sus filiales es pesos chilenos.

b) Valores para la conversión

A continuación se indican valores utilizados en la conversión de partidas, a las fechas que se indican:

Tipo de moneda	31.03.2010	31.12.2009	31.12.2009
	$	$	$
Dólares estadounidenses	524,46	507,10	636,45
Unidad de Fomento	20.998,52	20942,88	21452,57

2.6. Propiedades, planta y equipos.

Las construcciones se emplean en el giro del Grupo.

a) Valorización y actualización

Los elementos del activo fijo incluidos en propiedades, planta y equipos se reconocen por su costo inicial menos depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas, si las hubiera.

El costo inicial de propiedades, planta y equipos incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición del activo fijo.

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 Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente.

Reparaciones y mantenciones a los activos fijos se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurren.

b) Método de depreciación

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal. Las vidas útiles y valores residuales se han determinado utilizando criterios técnicos.

El siguiente cuadro muestra el rango de vidas útiles estimadas para cada clase relevante incluida en propiedades, planta y equipos:

Clase de activos en PPE	Vidas útiles (en años)	
	Desde	Hasta
Edificios y construcciones	80	80
Planta y equipo	6	10
Equipamiento de tecnologías de la información	6	
Instalaciones fijas y accesorias	8	
Vehículos de motor	10	
Activos fijos en bienes arrendados	-	-
Otras propiedades, planta y equipos	3	10

El valor residual y la vida útil restante de los activos fijos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

Cuando el valor de un activo fijo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, con cargo a los resultados del periodo (a menos que pueda ser compensada con una revaluación positiva anterior, con cargo a patrimonio).

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos de la venta con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

2.7. Activos intangibles.

Los gastos relacionados con el desarrollo interno o mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos.

Los costos directamente relacionados con la adquisición de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Compañía, y que es probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costos durante más de un año, se reconocen como activos intangibles.

Los costos de adquisición de programas informáticos reconocidos como activos intangibles, se amortizan durante sus vidas útiles estimadas de obtención de beneficios.

La Compañía ha activado la marca Unión El Golf, amortizándola en cinco años a contar del año 2006.

2.8. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros.

Los activos no financieros sujetos a amortización se someten a test de pérdidas por deterioro de valor siempre que algún suceso o cambio interno o externo en las circunstancias de la Compañía indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro de valor 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.

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos no financieros se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no financieros que hubieran sufrido una pérdida por deterioro anterior se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

2.9. Activos financieros.

El Grupo clasifica sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.
- Préstamos y cuentas por cobrar.
- Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.
- Y activos financieros disponibles para la venta.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial.

a) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para negociar.

Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de ser vendido en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación, a menos que sean designados como coberturas.

Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes, pudiendo presentarse en el ítem efectivo y equivalentes al efectivo si cumple con todos los requisitos para tal efecto y la Compañía opta por dicha clasificación.

b) Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

Se incluyen en activos corrientes aquellos activos con vencimientos de hasta 12 meses desde de la fecha del balance. Aquellos activos con vencimientos superiores se muestran en activos no corrientes.

Los préstamos y cuentas por cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en el balance.

c) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento.

Si la Compañía vendiera un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros disponibles para la venta se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes.

d) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

e) Deterioro de valor de activos financieros y tasa de interés efectiva

La Compañía evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro.

En la valorización de los activos financieros de plazo prolongado, ellos se reconocen como activos tras haber sido descontados los flujos de cobros futuros a la tasa efectiva.

En la aplicación de la tasa efectiva para valorizar activos financieros clasificados como "prestamos y cuentas por cobrar", se aplica materialidad.

2.10. Instrumentos financieros derivados y actividades de cobertura.

El Grupo no realiza operaciones con derivados.

2.11. Inventarios.

Política de valorización

Los inventarios se valorizan al costo o valor neto realizable, el menor.

2.12. Cuentas comerciales (neto de provisión para deterioros de valor)

Las cuentas comerciales se reconocen como activo cuando la Compañía genera su derecho de cobro, en base a los criterios de reconocimiento de ingresos.

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de valor en cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

En la determinación de la provisión para pérdidas por deterioro de valor en cuentas comerciales se considera la antigüedad de saldos morosos y aspectos cualitativos de los deudores.

2.13. 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 y bajo riesgo con un vencimiento original de tres meses o menos.

Las inversiones equivalentes al efectivo corresponden a cuotas de fondos mutuos de renta fija, que se presentan al valor de las cuotas a la fecha de cierre de cada uno de los periodos reportados. Sus vencimientos son inferiores a 90 días.

2.14. Acreedores comerciales.

Los proveedores o acreedores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

En la aplicación de la tasa efectiva se aplica materialidad.

2.15. Otros préstamos de terceros.

Los préstamos de terceros se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, los recursos de terceros se valorizan por su costo amortizado.

Cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

En la aplicación de la tasa de interés efectiva se aplica materialidad.

Los préstamos de terceros, en general, se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

2.16. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

a) Impuesto a la renta.

El gasto por impuesto a la renta se calcula en función del resultado contable antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias derivadas de los ajustes para dar cumplimiento a las disposiciones tributarias vigentes.

b) Impuestos diferidos.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales.

El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (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 cuales se puede compensar las diferencias temporarias, o existan diferencias temporarias imponibles suficientes para absorberlos.

2.17. Indemnizaciones por años de servicios.

El Grupo no tiene pactado con su personal pagos por concepto de indemnizaciones por años de servicios.

2.18. Provisiones.

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene (a) una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; (b) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación, y (c) el importe se ha estimado de forma fiable.

La principal provisión dice relación con la provisión de vacaciones del personal.

2.19. Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos ordinarios del Grupo corresponden a arriendo de estacionamientos, bodegas y a aquellos derivados de la explotación del giro gastronómico.

Se incluye también en los ingresos de explotación aquellos derivados de la producción de eventos y auspicios, los cuales son reconocidos sobre base devengada mensual, y las cuotas sociales de los socios.

Los ingresos se reconocen cuando surge para la Compañía su derecho de cobro.

2.20. Arrendamientos.

Cuando la Compañía es el arrendatario, en un arrendamiento financiero

Arriendos en los cuales una porción significativa de los riesgos y beneficios del activo arrendado son sustancialmente traspasados por el arrendador al arrendatario son clasificados como arrendamiento financiero.

Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor de los dos. Como contraparte, la Compañía reconoce una obligación.

Las cuotas de arrendamiento devengadas y canceladas a través del tiempo amortizan la obligación en base a tablas de desarrollo. La diferencial se reconoce en gastos como un costo financiero.

Los activos en leasing no son jurídicamente de propiedad de la Compañía, por lo cual mientras no se ejerza la opción de compra, no se puede disponer libremente de ellos.

La depreciación de estos activos es determinada de acuerdo a los mismos criterios aplicables para los demás bienes del activo fijos.

2.21. Medio ambiente.

Los desembolsos relacionados con el medio ambiente, de producirse, son reconocidos en resultados en la medida que se incurren.

NOTA 3. Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

3.1. Bases de la transición a las NIIF.

a) Aplicación de NIIF 1

Los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2010, serán los primeros estados financieros anuales consolidados de acuerdo a las Normas Internaciones de Información Financiera.

La Compañía ha aplicado la NIIF 1 al preparar los presentes estados financieros consolidados intermedios.

- La fecha de transición del Grupo a las NIIF es el 01 de enero de 2009. El Grupo presenta su balance inicial bajo NIIF a dicha fecha.

- La fecha de adopción de las NIIF por el Grupo es el 01 de enero de 2010.

Para elaborar los estados financieros consolidados intermedios antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que postula NIIF 1.

b) Exenciones a la aplicación retroactiva de las NIIF que la Compañía opta por acoger

Combinaciones de negocio

No se re-expresan las combinaciones de negocios que tuvieron lugar con anterioridad a la fecha de transición del 01 de enero de 2009.

Valor razonable o revalorización como costo atribuido

Los activos de propiedad, planta y equipo se miden a su valor de adquisición más revalorizaciones acumuladas a la fecha de la transición a NIIF.

3.2. Apertura de saldos de activos y pasivos a la fecha de transición.

Excepto por las exenciones opcionales acogidas y las excepciones obligatorias a la aplicación retroactiva de las NIIF, en la apertura de saldos de activos y pasivos a la fecha de transición:

- Se contabilizan todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por las NIIF.

- No se incluyen los activos y pasivos reconocidos de acuerdo con los principios contables anteriores y que no puedan ser registrados de acuerdo con NIIF.

- Los activos, pasivos y elementos del patrimonio se clasifican de acuerdo con NIIF, independientemente de cómo estuvieran registrados con los principios contables anteriores.

- Todos los activos y pasivos se valorizan en el marco de las NIIF.

Las diferencias resultantes en la valorización neta de activos y pasivos se registran en patrimonio.

NOTA 4. Conciliaciones entre las NIIF y los principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile (PCGA).

Las siguientes conciliaciones ofrecen la cuantificación del impacto patrimonial del Grupo en la transición a las NIIF.

a) Conciliación de los patrimonios a las fechas que se indican:

A continuación se muestra la conciliación entre el patrimonio PCGA y el patrimonio NIIF a las fechas que se indican:

	Saldos al		
Impactos en patrimonio	**31.12.2009 M$**	**31.03.2009 M$**	**01.01.2009 M$**
Patrimonio según PCGA, incluyendo interés minoritario	6.146.947	6.312.294	6.484.753
Eliminación corrección monetaria e impactos en depreciaciones y amosrtizaciones	151.498	397.076	0
Patrimonio según NIIF	**6.298.445**	**6.709.370**	**6.484.753**

b) Conciliación de los resultados a las fechas que se indican:

A continuación se muestra la conciliación entre el resultado PCGA y el resultado NIIF a las fechas que se indican:

	Período	
Conciliación de resultados	**01.01.2009 al 31.12.2009 M$**	**01.01.2009 al 31.03.2009 M$**
Resultados según PCGA	**(386.771)**	**(75.867)**
Eliminación corrección monetaria e impactos en depreciaciones y amortizaciones	249.113	276.484
Resultados según NIIF	**(137.658)**	**200.617**

NOTA 5. Gestión del riesgo financiero.

La Compañía está expuesta a riesgos de tasa de interés y de variación de las unidades de fomento, al disponer de financiamientos en instituciones financieras.

El riesgo comercial y crediticio es bajo.

NOTA 6. Responsabilidad de la información y estimaciones y criterios contables.

La información contenida en estos estados financieros consolidados intermedios es responsabilidad del Directorio del Grupo, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios contables incluidos en las NIIF.

En la preparación de los estados financieros consolidados intermedios se han utilizado estimaciones realizadas por la Gerencia del Grupo, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Las principales estimaciones se refieren básicamente a:

a) Vidas útiles y valores residuales estimados

La valorización de las inversiones en propiedades, planta y equipos considera la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo.

Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos.

b) Impuestos diferidos

La matriz y sus filiales contabilizan los activos por impuestos diferidos en consideración a la posibilidad de recuperación de dichos activos, basándose en la existencia de pasivos por impuestos diferidos con similares plazos de reverso y en la posibilidad de generación de suficientes utilidades tributarias futuras.

Todo lo anterior en base a proyecciones internas efectuadas por la administración a partir de la información más reciente o actualizada que se tiene a disposición.

Los resultados y flujos reales de impuestos pagados o recibidos podrían diferir de las estimaciones efectuadas por la Compañía, producto de cambios legales futuros no previstos en las estimaciones.

NOTA 7. Efectivo y equivalentes al efectivo.

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 01 de enero de 2009 es la siguiente:

	Saldos al		
Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	**31.03.2010 M$**	**31.12.2009 M$**	**01.01.2009 M$**
Disponible	58287	55996	125008
Depósitos a plazo	0	0	0
Valores negociables (neto)	94064	194964	390104
Efectivo y equivalentes al efectivo	**152.351**	**250.960**	**515.112**

No existen restricciones por montos significativos a la disposición del efectivo.

NOTA 8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes y derechos por cobrar no corrientes.

A continuación se muestran las partidas incluidas en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes y en derechos por cobrar no corrientes a las fechas que se indican:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Deudores por venta (neto)	133.297	182.679	138.287
Documentos por cobrar (neto)	10.616	5.200	6.815
Deudores varios (neto)	38.789	33.606	46.048
Totales	**182.702**	**221.485**	**191.150**

En general el Grupo mantiene una política de provisión de incobrables basada principalmente en la antigüedad de saldos, ajustada por análisis cualitativos de la situación de cada deudor.

NOTA 9. Existencias.

Los inventarios corresponden a materias primas e insumos propios del negocio gastronómico.

NOTA 10. Otros activos no financieros corrientes

Corresponde a la porción corto plazo de los pagarés suscritos por los accionistas de la sociedad a favor de Unión el Golf S.A. y entregados en garantía al Banco BBVA y al seguro de cesantía por recuperar.

NOTA 11. Transacciones entre partes relacionadas.

a) Cuentas por cobrar y por pagar a entidades relacionadas

No existen cuentas por cobrar y por pagar a entidades relacionadas, a nivel de Grupo.

b) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

No existen saldos y transacciones con entidades relacionadas, fuera del Grupo.

NOTA 12. Propiedades, plantas y equipos (PPE).

Clases de propiedades, plantas y equipos

La composición por clase de PPE es la siguiente, diferenciadas por valores brutos, netos y depreciaciones y deterioros acumulados:

	Saldos al		
Inventarios	**31.03.2010 M$**	**31.12.2009 M$**	**01.01.2009 M$**
Construcción y obras de infraestructura	1.939.900	1.939.899	1.939.899
Maquinarias y equipos	1.375.306	770.500	765.747
Otros activos fijos	6.591.757	7.196.435	7.194.294
Depreciación (menos)	(1.888.992)	(1.731.001)	(1.418.809)
Totales	**8.017.971**	**8.175.833**	**8.481.131**

Los otros activos fijos corresponden a activos en leasing financiero. Como al igual Construcciones e infraestructura. Ambas correspondientes a las dependencias de su sede el Golf.

A las construcciones y obras de infraestructura, que corresponden a bienes e instalaciones adheridas al bien raíz en leasing, se les asignó como criterio su vida útil en función del bien principal y no al plazo del contrato de arrendamiento con opción de compra que reviste las características de un leasing financiero.

Con fecha 29 de julio de 2004, ante el Notario de Santiago don Pedro Ricardo Reveco Hormazábal, Unión el Golf S.A. suscribió un Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.

El pago contado de UF 161.168,46 se constituye en un fondo de compra, la renta mensual será de UF 1.628,3309, salvo la primera que esta adicionada en UF 480,7 todo más IVA. La duración del contrato es de 96 meses contados desde el 29 de julio de 2004 con vencimiento final al 31 julio de 2012.

Con fecha 20 de diciembre de 2005, entre Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. y Unión el Golf S.A., se modificó el contrato de arriendo con opción de compra, siendo las principales modificaciones las siguientes:

1 Las partes acuerdan incorporar al contrato de arrendamiento con opción de compra 163 estacionamientos del Edificio El Golf 2001.

2 Las partes acuerdan que a contar de la fecha de modificación la renta de arrendamiento será la suma de U.F. 1.048,5154 más IVA y que el total de las rentas de arrendamiento serán de 316 contadas desde el mes de julio de 2004 hasta el mes de noviembre de 2030, ambos incluidos.

El total de la depreciación de los ejercicios ha sido cargada a los gastos de administración y ventas.

Seguros sobre activos fijos

El Grupo tiene contratadas pólizas de seguros para cubrir los riesgos a los que están expuestos los elementos del activo fijo. El Grupo considera que la cobertura de estas pólizas es adecuada para los riesgos inherentes a su actividad.

Pérdida por deterioro del valor de los activos fijos

Para el presente ejercicio, ningún elemento del activo fijo ha presentado deterioro de su valor.

NOTA 13. Impuestos Diferidos e Impuesto a la Renta.

De acuerdo a lo señalado en la nota 2 i), al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la sociedad ha determinado su Renta Líquida Imponible de Primera Categoría de acuerdo a las normas tributarias vigentes, dando ello como resultado pérdida tributaria ascendente a M$ 1.654.450 M$ 1.858.689, respectivamente.

Producto de lo señalado en el párrafo anterior, la sociedad efectuó un abono por Impuesto de Primera Categoría al resultado de los periodos ascendente M$ 222.268 y por M$ 156.516 respectivamente.

	31.03.2010		31.12.2009		01.01.2009	
	M$		M$		M$	
	Corrientes		Corrientes		No corrientes	
Conceptos	**Activos**	**Pasivos**	**Activos**	**Pasivos**	**Activos**	**Pasivos**
Diferencias Temporarias						
Provisión Vacaciones	2.821	0	2.821	0	6.119	0
Provisión Incobrables	219	0	219	0	219	0
Activos en leasing	0	460.257	0	460.257	0	502.247
Pérdida Acumulada	974.573	0	974.573	0	782.462	0
Obligaciones por leasing	536.030	0	536.030	0	561.962	0
Cuentas complementarias-neto de amortización	0	(50.823)	0	(50.823)	0	(54.187)
Provisión de valuación	0	0	0	0	0	0
Variaciones por reajustes	38.600	(1.268)	0	0	0	0
Totales	**1.552.243**	**408.166**	**1.513.643**	**409.434**	**1.350.762**	**448.059**

NOTA 14. Otros pasivos financieros

Los pasivos financieros que se muestran en los estados financieros corresponden a un pres´tamos bancario contraído con el Banco BBVA y acreedores por leasing financiero.

			Corrientes			No Corrientes		
			Saldos al			Saldos al		
Otros pasivos financieros	**Moneda**	**Tasa**	**31.03.2010 M$**	**31.12.2009 M$**	**01.01.2009 M$**	**31.03.2010 M$**	**31.12.2009 M$**	**01.01.2009 M$**
BBVA	$ reajustable	5,88%	92.050	90.522	87.630	80.808	104.033	199.097
Acreedores por leasing	$ reajustable	6,09%	79.888	78.505	75.794	3.062.364	3.074.614	3.229.857
Totales			**171.938**	**169.027**	**163.424**	**3.143.172**	**3.178.647**	**3.428.954**

NOTA 15. Sanciones

No existen sanciones aplicadas a la sociedad o a sus administradores de parte de la Superintendencia de Valores y Seguros u otras autoridades administrativas durante el período comprendido entre el 01 de enero de 2009 al 31 de marzo del 2010.

NOTA 16. Hechos posteriores.

No existen hechos posteriores que informar.

NOTA 17. Hechos Esenciales.

Con fecha 6 de enero de 2009, la sociedad efectuó el pago anticipado de las cuotas con vencimiento durante el ejercicio 2009 del contrato de leasing que mantiene con COMPAÑIA DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEGUROS S.A. por un total de M$ 315.001, IVA incluido.

En la sesión de directorio celebrada el día 19 de marzo de este año, Renunció al cargo de director suplente don Gonzalo Martin Iglesias y renunciaron al cargo el director titular don Fernando Barros Tocornal y su suplente don Charles Kimber Wylie. El Directorio, ejerciendo la facultad que le confiere el inciso final del artículo 32 de la Ley de Sociedades Anónimas, acordó por unanimidad reemplazar en el cargo a don Fernando Barros Tocornal por don Gonzalo Martín Iglesias; quien aceptó el nombramiento en la misma sesión. Renunció al cargo de director suplente doña Francisca Sutil Servoin.

El día 2 de abril de este año, don Boris Garafulic Litvak renunció al cargo de director titular de Unión El Golf S.A.

En junta de Accionista de 23 de abril de 2009 se aprueba el informe presentado por el Gerente General acerca de la Memoria, Balance y demás estados financieros correspondientes al año 2008, junto con la

situación de la sociedad, el informe de los auditores externos y la propuesta del Directorio de no reparto de dividendos.

El Presidente expuso que a consecuencia de las renuncias que han presentado a su cargo de directores titulares los señores Fernando Barros Tocornal y Boris Garafulic Litvak y de los suplentes señor Charles Kimber Wylie , señora Francisca Sutil Servoin y señor José M. Figueroa Valdés , corresponde la renovación completa del Directorio de la Sociedad.

Al efecto, la Junta procede a elegir por aclamación a los siguientes miembros de Directorio para el trienio 2009-2011, en las calidades que en cada caso se indican:

1 don Patricio Silva del Campo, en calidad de Titular, siendo su Suplente don Juan Pablo Silva Dorado.
2 don Gonzalo Ibáñez Langlois, en calidad de Titular, siendo su suplente don Miguel Bejide Catrileo;
3 don Horacio Peña Novoa, en calidad de Titular, siendo su Suplente don Felipe Morandé Arthur;
4 don Pablo Silva Undurraga, en calidad de Titular, siendo su Suplente don Arnaldo Gorziglia Cheviakoff.
5 don Gonzalo Martin Iglesias, en calidad de Titular, siendo su Suplente doña María Trinidad Merino Bordeu.
6 don Eduardo Armijo Rebolledo, en calidad de Titular, siendo su Suplente doña Paulina Dittborn Cordua.
7 don Mario Rengifo Campbell, en calidad de Titular, siendo su Suplente don Sergio Huidobro Corbett.

Este Directorio durará en sus funciones por un período de tres años debiendo renovarse en su integridad en la Junta General Ordinaria de Accionistas que se celebre dentro del primer cuatrimestre del año 2012. La Junta acordó que los cargos y las funciones de directores no sean remunerados.

En la sesión de Directorio de la Sociedad celebrado con fecha 21 de enero 2010, se dio cuenta de la renuncia presentada por el señor Eduardo García Tagle, al cargo de Gerente General de la Sociedad a partir del próximo día 31 de enero de 2010. En consideración a lo anterior, el Directorio, por unanimidad, acordó designar en reemplazo, a partir del día 1º de febrero de 2010, a don Santiago Prado Lavín.

En sesión extraordinaria del Directorio de la Sociedad celebrado con fecha 15 de abril 2010, presentaron las renuncias indeclinables a sus cargos, don Gonzalo Ibáñez Langlois como titular y su suplente don Miguel Bejide Catrileo.

A consecuencia de la vacancia producida en el Directorio producto de las renuncias antes indicadas, en la próxima junta ordinaria del día 29 de abril de 2010, se procederá a la renovación total del Directorio, materia que no se incluyó en las citaciones y publicaciones legales las cuales terminaron de realizar el pasado día 14 de abril de 2010.

La Junta Ordinaria de Accionistas de Unión El Golf S.A., citada para celebrarse el día jueves 29 a las 19:00 horas en el domicilio social, no se celebró, por falta de quórum. El quórum de acciones presentes y debidamente representadas, según lo certificó el Notario Público don Patricio Zaldivar M. alcanzó el 31,7%.

Por acuerdo del Directorio de Sociedad de fecha 6 de mayo de 2010, se realizó segunda citación a Junta de Accionistas para el día jueves 3 de junio de 2010 a las 19:00 horas, en las oficinas de la Sociedad. Las materias de la mencionada junta, que por su fecha de celebración tendrá el carácter de extraordinaria, serán las siguientes:

a) Pronunciarse sobre la Memoria, Balance y demás Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009, conocer la situación de la Sociedad y el Informe de los Auditores Externos.

b) Designar auditores externos para el ejercicio 2010.

c) Determinar el periódico donde se efectuarán las publicaciones sociales.

d) Renovación y elección del Directorio.

e) Dar cuenta de los acuerdos del directorio e relación a transacciones a que se refiere el artículo 44 de la ley n° 18.046.

f) Informar, según lo dispone el artículo 39 de la Ley N°18.096, de los gastos del directorio.

g) Las demás materias propias de juntas ordinarias, conforme a los estatutos sociales y las disposiciones legales vigentes.