



**CLUB DE DEPORTES  
VALLE ESCONDIDO S.A.**

Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
e Informe de los Auditores Independientes

Contenido:

Informe de los Auditores Independientes  
Estados de Situación Financiera  
Estados de Resultados Integrales por Función  
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto  
Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo  
Notas a los Estados Financieros

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Santiago, 9 de abril de 2020

A los Señores Accionistas y Directores de  
Club de Deportes Valle Escondido S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Club de Deportes Valle Escondido S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes). La Administración también es responsable por 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 estos 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.

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 Club de Deportes Valle Escondido S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo, por los años terminados a esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes).

*PKF Chile Auditores Consultores Ltda.*



Patricio Ordenes Cerda

## CLUB DE DEPORTES VALLE ESCONDIDO S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Propiedades, planta y equipo	3	<u>7.745.904</u>	<u>7.823.154</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u><u>7.745.904</u></u>	<u><u>7.823.154</u></u>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	4	<u>88.357</u>	<u>                    </u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Otras cuentas por pagar, no corriente		<u>7.392</u>	<u>2.814</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital emitido	5	9.203.748	9.203.748
Pérdidas acumuladas		<u>(1.553.593)</u>	<u>(1.383.408)</u>
Total patrimonio		<u>7.650.155</u>	<u>7.820.340</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u><u>7.745.904</u></u>	<u><u>7.823.154</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

## CLUB DE DEPORTES VALLE ESCONDIDO S.A.

### ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
RESULTADOS OPERACIONALES:			
Depreciación	3	<u>(77.250)</u>	<u>(77.250)</u>
Margen bruto		<u>(77.250)</u>	<u>(77.250)</u>
Gastos de administración	7	<u>(92.935)</u>	<u>                    </u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS		(170.185)	(77.250)
RESULTADOS POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS		<u>                    </u>	<u>                    </u>
PÉRDIDA		<u>(170.185)</u>	<u>(77.250)</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

## CLUB DE DEPORTES VALLE ESCONDIDO S.A.

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Capital emitido M\$	Pérdidas acumuladas M\$	Patrimonio neto total M\$
Saldos al 01 de enero de 2019	9.203.748	(1.383.408)	7.820.340
Pérdida		<u>(170.185)</u>	<u>(170.185)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>9.203.748</u>	<u>(1.553.593)</u>	<u>7.650.155</u>
Saldos al 01 de enero de 2018	9.203.748	(1.306.158)	7.897.590
Pérdida		<u>(77.250)</u>	<u>(77.250)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>9.203.748</u>	<u>(1.383.408)</u>	<u>7.820.340</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

## CLUB DE DEPORTES VALLE ESCONDIDO S.A.

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>0</u>	<u>0</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>0</u>	<u>0</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>0</u>	<u>0</u>
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	<u>0</u>	<u>0</u>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	<u>          </u>	<u>          </u>
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	0	0
EFECTIVO Y EQUIVALENTES EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>0</u>	<u>          </u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

# CLUB DE DEPORTES VALLE ESCONDIDO S.A.

## ÍNDICE

<b>CONTENIDO</b>	<b>PÁG.</b>
<b>1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO DE LA SOCIEDAD</b>	<b>1</b>
<b>2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS</b>	<b>1</b>
a. Bases de presentación	1
b. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	1
c. Moneda de presentación y moneda funcional	2
d. Período contable	2
e. Propiedades, planta y equipo	2
f. Deterioro del valor de los activos	2
g. Estados de flujos de efectivo	3
h. Capital emitido	3
i. Impuestos e Impuestos diferidos	3
j. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	4
k. Reconocimiento de ingresos y gastos	4
<b>3. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>4</b>
<b>4. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>5</b>
<b>5. PATRIMONIO NETO</b>	<b>5</b>
<b>6. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS</b>	<b>6</b>
<b>7. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>	<b>6</b>
<b>8. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS</b>	<b>6</b>
<b>9. REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO</b>	<b>6</b>
<b>10. MEDIO AMBIENTE</b>	<b>6</b>
<b>11. SANCIONES</b>	<b>6</b>
<b>12. HECHOS RELEVANTES</b>	<b>6</b>
<b>13. HECHOS POSTERIORES</b>	<b>7</b>

## CLUB DE DEPORTES VALLE ESCONDIDO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

---

#### 1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO DE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Club de Golf Valle Escondido S.A. se constituyó por escritura pública del 15 de julio de 1998. El 13 de noviembre de 2000 se procedió a modificar la razón social a Club de Deportes Valle Escondido S.A. Su objeto social es adquirir, poseer y ceder el uso y goce para fines exclusivamente deportivos del Macro Lote Catorce-A-cinco denominado "Parque Privado" y del Macro Lote Uno A-Uno que forma parte de la urbanización "Valle Escondido", de la comuna Lo Barnechea.

El 03 de diciembre de 2003, fue aprobada su inscripción en la Comisión para el Mercado Financiero (antes Superintendencia de Valores y Seguros) bajo el N°814.

#### 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

- a. **Bases de presentación** - Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Club de Deportes Valle Escondido S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad.

- b. **Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas** - La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para PYMES.

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

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

- **Litigios y otras contingencias**

En los casos que la Administración y los abogados de la Sociedad han opinado que las causas tienen un grado de posibilidad de ocurrencia, se ha constituido una provisión al respecto.

- **Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros en conformidad con NIIF para las PYMES, requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos relacionados con los montos reportados de activos y pasivos y revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos reportados de ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las partidas importantes sujetas a dicha estimación y supuestos incluyen la valuación de la vida útil de las propiedades de inversión.

Las estimaciones y supuestos subyacentes son revisados periódicamente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en los períodos futuros afectados.

**c. Moneda de presentación y moneda funcional** - Las partidas incluidas en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Sociedad es el peso chileno, que constituye, además, la moneda de presentación de los estados financieros.

**d. Período contable** - Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Resultados Integrales por Función por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**e. Propiedades, planta y equipo** - Bajo propiedades, planta y equipo se incluyen terrenos y construcción mantenidos para fines deportivos.

El valor libro de las propiedades, planta y equipo mantenidas por la Sociedad se encuentran valorizadas a valor de costo, neto de su correspondiente depreciación y de cualquier deterioro.

Las Propiedades, planta y equipo se deprecian linealmente en base a las vidas útiles estimadas. La vida útil estimada de las instalaciones es de 1.078 meses.

**f. Deterioro del valor de los activos** - A la fecha de cierre de los estados financieros, se revisa el valor libro de los activos para determinar si existen indicios de deterioro de valor.

- i. **Activos financieros** - Un activo financiero no registrado a su valor razonable, con cambios en resultados, se evalúa a cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que se haya deteriorado su valor. Un activo financiero está deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que dicho evento de pérdida tuvo un efecto negativo sobre las estimaciones de flujo de efectivo futuras del activo respectivo, que puede estimarse con fiabilidad.
- ii. **Activos no financieros** - El importe en libros de los activos no financieros, son revisados para determinar si existe algún indicio de deterioro. Se realizan anualmente una revisión interna de los valores de los activos, la cual se utiliza como una fuente de información para evaluar cualquier indicio de deterioro. Los factores externos, tales como cambios en los procesos futuros esperados, el precio de los productos básicos, los costos y otros factores de mercado también son monitoreados para evaluar los indicadores de deterioro. Si existe algún indicador de deterioro se calcula una estimación del valor recuperable del activo. El importe recuperable se determina como el mayor entre el valor razonable menos los costos directos de venta y el valor de uso del activo.

Si el importe en libros del activo excede su valor recuperable, el activo se deteriora y la pérdida por deterioro es reconocido en resultados, a fin de reducir el importe en libros en el estado de situación financiera a su valor recuperable.

El valor recuperable es el mayor valor entre el valor razonable y el valor en uso. El valor razonable se determina como la cantidad que se obtendría de la venta del activo en una transacción de mercado entre partes informadas y dispuestas.

El valor de uso se determina como el valor presente de los flujos de caja futuros estimados que se espera surjan del uso continuo en su forma actual y su eventual eliminación.

- g. **Estados de flujos de efectivo** - Para efectos de preparación del Estado de Flujo de Efectivo, la Sociedad ha definido:
  - **Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiamiento.
- h. **Capital emitido** - Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.
- i. **Impuestos e Impuestos diferidos** - Los impuestos a la renta se registran de acuerdo a la legislación vigente, aunque la Sociedad no percibe ingresos tributables.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto vigentes en la fecha de cierre del estado de situación financiera 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 compensar las diferencias temporarias. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen diferencias temporarias que originen impuestos diferidos.

**j. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes** - En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

**k. Reconocimiento de ingresos y gastos** - No se realizan actividades que generen ingresos ordinarios.

Los gastos de la Sociedad se registran como tal en el momento en que se incurren.

### 3. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

El detalle de las propiedades, planta y equipo es el siguiente:

	M\$
Terreno	1.565.879
Instalación	7.722.689
Depreciación acumulada	(1.465.414)
Depreciación vida útil residual 972 meses	<u>(77.250)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u><u>7.745.904</u></u>
Terreno	1.565.879
Instalación	7.722.689
Depreciación acumulada	(1.388.164)
Depreciación vida útil residual 984 meses	<u>(77.250)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u><u>7.823.154</u></u>

El 8 de junio de 1999 se suscribió un contrato con Club de Golf Valle Escondido en el cual se entregaron en comodato o préstamo de uso gratuito el Macro Lote Catorce-A-Cinco y el Macrolote Uno-A-Uno del loteo privado Valle Escondido indicado en la Nota N°1 y la Cancha de Golf, Club House, Piscina e instalaciones deportivas y sociales construidas en dicho inmueble. Dicho Club de Golf se responsabiliza de los gastos de reparación y conservación de los bienes, quien deberá mantenerlos en perfecto estado. Además, se hace cargo de las contribuciones de bienes raíces, de las expensas comunes del loteo privado, de las cuentas de consumo de agua, gas, seguros, electricidad y los gastos y/o aportes que demanden la obtención de los servicios y/o el cumplimiento de las normas municipales, sanitarias del medio ambiente y demás contenida en las leyes y reglamentos que regulen su actividad.

La duración del contrato es indefinida pudiendo cualquiera de las partes ponerle término dando aviso a la otra mediante carta certificada con seis meses de anticipación.

#### 4. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019, el detalle de las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son los siguientes:

	M\$
Municipalidad de Lo Barnechea (1)	84.089
Proveedores	<u>4.268</u>
Total	<u><u>88.357</u></u>

(1) Corresponde a deuda de patente Municipal girada por la Municipalidad de Lo Barnechea.

#### 5. PATRIMONIO NETO

a. **Capital social** - Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, asciende a M\$9.203.748 (M\$9.203.748 en 2018) y se encuentra representado por 1.500 acciones, sin valor nominal.

b. **Distribución de Accionistas** - La distribución de accionistas es la siguiente:

	<u>31.12.2019</u>		<u>31.12.2018</u>	
	Participación %	Accionistas N°	Participación %	Accionistas N°
10% o más de participación	42,73	1	42,73	1
Menos del 10% de participación con inversión igual o superior a UF200	56,67	267	56,67	267
Menos del 10% de participación con inversión inferior a UF200	<u>0,60</u>	<u>9</u>	<u>0,60</u>	<u>9</u>
Total	<u><u>100,00</u></u>	<u><u>277</u></u>	<u><u>100,00</u></u>	<u><u>277</u></u>

El ente controlador es Valle Escondido S.A.

## 6. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

En 2019 y 2018 no se efectuaron transacciones relevantes con partes relacionadas.

## 7. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2019, el detalle de los gastos de administración son los siguientes:

	M\$
Patente Municipal	84.089
Honorarios legales	8.110
Otros gastos	<u>736</u>
Total	<u><u>92.935</u></u>

## 8. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

No existen contingencias y/o compromisos significativos que requieran revelarse.

## 9. REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

Durante 2019 y 2018, no se efectuaron pagos por concepto de remuneraciones y otros beneficios a los directores.

## 10. MEDIO AMBIENTE

Dada la naturaleza de las actividades de la Sociedad, no existe un plan de manejo y cuidado del medio ambiente, por cuanto su actividad no ejerce en forma directa efecto sobre éste.

## 11. SANCIONES

La Sociedad, los Directores y el Gerente General, no han sido objeto de sanciones por parte de la Comisión para el Mercado Financiero en el período informado.

## 12. HECHOS RELEVANTES

En el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018, no ha ocurrido ningún hecho relevante que informar.

### **13. HECHOS POSTERIORES**

Entre el 01 de enero de 2020 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (9 de abril de 2020), no han ocurrido hechos significativos que puedan afectar la presentación o interpretación de los mismos.

\* \* \* \* \*