

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

Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2011 y 2010  
e informe de los  
auditores independientes

Contenido:

Informe de los auditores independientes  
Estados de Situación Financiera  
Estados de Resultados Integrales por Función  
Estados de Flujo de Efectivo Indirecto  
Estados de Cambio en el Patrimonio  
Notas a los Estados Financieros

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 23 de febrero de 2012

A los señores Socios de  
Club de Deportes Valle Escondido S.A.

Hemos efectuado una auditoría al estado de situación financiera del Club de Deportes Valle Escondido S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y a los correspondientes estados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas), es responsabilidad de la Administración Club de Deportes Valle Escondido S.A. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, basada en las auditorías que efectuamos.

Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los montos e informaciones revelados en los estados financieros. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración de la Sociedad, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Club de Deportes Valle Escondido S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y los resultados de sus operaciones, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las 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 2011 Y 2010 (Cifras en miles de pesos M\$)

---

	Nota Nº	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Propiedades de inversión, contabilizadas por el método del costo	4	<u>8.363.904</u>	<u>8.441.154</u>
Total de activo no corriente		<u>8.363.904</u>	<u>8.441.154</u>
TOTAL ACTIVO		<u><u>8.363.904</u></u>	<u><u>8.441.154</u></u>
PASIVO NO CORRIENTE:			
Otras cuentas por pagar, no corriente		<u>2.814</u>	<u>2.814</u>
Total de pasivo no corriente		<u>2.814</u>	<u>2.814</u>
PATRIMONIO:			
Capital emitido	5	9.203.748	9.203.748
Pérdidas acumuladas		<u>(842.658)</u>	<u>(765.408)</u>
Patrimonio total		<u>8.361.090</u>	<u>8.438.340</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u><u>8.363.904</u></u>	<u><u>8.441.154</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integrante 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 2011 Y 2010  
(Cifras en miles de pesos M\$)

---

	Nota Nº	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
RESULTADOS OPERACIONALES:			
Depreciación	5	<u>(77.250)</u>	<u>(75.453)</u>
Márgen bruto		<u>(77.250)</u>	<u>(75.453)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO		(77.250)	(75.453)
Impuesto a las ganancias		<u>0</u>	<u>0</u>
PÉRDIDA DEL AÑO		<u><u>(77.250)</u></u>	<u><u>(75.453)</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

## CLUB DE DEPORTES VALLE ESCONDIDO S.A.

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO INDIRECTO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010 (Cifras en miles de pesos M\$)

---

	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
FLUJO DE EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERACIONALES:		
Pérdida del año	(77.250)	(75.453)
Ajustes por conciliación de pérdidas:		
Ajuste por gastos de depreciación	<u>77.250</u>	<u>75.453</u>
Total flujo neto operacional	<u>0</u>	<u>0</u>
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>0</u>	<u>0</u>
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>0</u>	<u>0</u>
FLUJO NETO TOTAL DEL AÑO	0	0
EFFECTIVO Y EFFECTIVO EQUIVALENTE AL INICIO DEL AÑO	<u>          </u>	<u>          </u>
EFFECTIVO Y EFFECTIVO EQUIVALENTE AL FINAL DEL AÑO	<u>0</u>	<u>0</u>

Las notas adjuntas forman parte integrante 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 2011 Y 2010 (Cifras en miles de pesos M\$)

	Capital emitido M\$	Pérdidas acumuladas M\$	Patrimonio neto total M\$
Saldos iniciales al 01 de enero de 2011	9.203.748	(765.408)	8.438.340
Resultados integrales del año		<u>(77.250)</u>	<u>(77.250)</u>
Saldos iniciales al 31 de diciembre de 2011	<u>9.203.748</u>	<u>(842.658)</u>	<u>8.361.090</u>
Saldos iniciales al 01 de enero de 2010	8.995.800	(482.007)	8.513.793
Otros movimientos	207.948	(207.948)	0
Resultados integrales del año		<u>(75.453)</u>	<u>(75.453)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2010	<u>9.203.748</u>	<u>(765.408)</u>	<u>8.438.340</u>

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

# CLUB DE DEPORTES VALLE ESCONDIDO S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 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
e) Propiedades de inversión	3
f) Deterioro de activos financieros y no financieros	3
g) Estados de flujos de efectivo	4
h) Capital emitido	4
i) Impuestos e Impuestos diferidos	4
j) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	4
k) Reconocimiento de ingresos y gastos	4
<b>3. PRIMERA ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA</b>	<b>5</b>
<b>4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>7</b>
<b>5. PATRIMONIO NETO</b>	<b>8</b>
<b>6. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS</b>	<b>9</b>
<b>7. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS</b>	<b>9</b>
<b>8. REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO</b>	<b>9</b>
<b>9. MEDIO AMBIENTE</b>	<b>9</b>
<b>10. SANCIONES</b>	<b>9</b>
<b>11. HECHOS RELEVANTES</b>	<b>9</b>
<b>12. HECHOS POSTERIORES</b>	<b>9</b>

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Cifras 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 3 de diciembre de 2003, fue aprobada su inscripción en la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el número 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 las 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 del Club Deportivo Valle Escondido S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010, 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 las 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 2011 y 2010.
- Estados de Resultados Integrales por Función por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.
- Estados de Cambios en el Patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.
- Estados de Flujos de Efectivo (método indirecto) por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

- e) **Propiedades de inversión** – Bajo propiedades de inversión se incluyen terrenos y construcción mantenidos para fines deportivos.

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

Las Propiedades de Inversión se deprecian linealmente en base a las vidas útiles estimadas.

- 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 2011 y 2010 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. PRIMERA ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

De acuerdo a lo dispuesto en la NIIF para la PYMES, la fecha de transición de la Sociedad es el 1 de enero de 2010 y la fecha de adopción de las NIIF es el 1 de enero de 2011.

Para elaborar los estados financieros antes mencionados se han aplicado a la fecha de transición todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF para la PYMES:

**Revaluación como costo atribuido** – Una entidad que adopta por primera vez la NIIF puede optar por utilizar una revaluación según los PCGA anteriores, de una partida de propiedades, plantas y equipos, una propiedad de inversión o un activo intangible en la fecha de inversión o un activo intangible en la fecha de transición a esta NIIF o en una fecha anterior, como el costo atribuido a la fecha de revaluación.

Los efectos de adopción por primera vez de NIIF para la PYMES, son reconocidos en cuentas de resultados acumulados en el patrimonio dependiendo si dichos ajustes están realizados o no a dicha fecha.

- a) Conciliación del Patrimonio Neto desde principios contables generalmente aceptados en Chile a Normas Internacionales de Información Financiera al 31 de diciembre de 2010 y 01 de enero de 2010.

	Patrimonio	
	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Patrimonio de PCGA Chile	8.448.609	8.317.930
Ajuste neto por eliminación de corrección monetaria	(70)	195.863
Depreciación	<u>(10.199)</u>	<u>                    </u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF para la PYMES	<u>8.438.340</u>	<u>8.513.793</u>

- b) Conciliación del resultado del período desde principios contables generalmente aceptados en Chile a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medias Entidades (NIIF para las PYMES):

Al 31 de diciembre de 2010:

	Patrimonio M\$
Pérdida neta de acuerdo a PCGA Chile	(77.270)
Eliminación de la corrección monetaria del patrimonio	207.948
Diferencia entre el resultado PCGA y NIIF	1.888
Eliminación de la corrección monetaria del activo fijo	<u>(208.019)</u>
Pérdida neta de acuerdo a NIIF para las PYMES	<u><u>(75.453)</u></u>

Explicaciones de las principales diferencias:

**Corrección monetaria** - Los principios contables en Chile requieren que los estados financieros fueran ajustados para reflejar el efecto de la pérdida en el poder adquisitivo del peso chileno en la posición financiera y los resultados operacionales de las entidades informantes. El método descrito anteriormente, estaba basado en un modelo que requiere el cálculo de la utilidad o pérdida por inflación neta atribuida a los activos y los pasivos monetarios expuestos a variaciones en el poder adquisitivo de la moneda local. Los costos históricos de los activos y pasivos no monetarios, cuentas de patrimonio y cuentas de resultados son corregidos para reflejar las variaciones en el IPC desde la fecha de adquisición hasta el cierre del ejercicio. La ganancia o pérdida en el poder adquisitivo, incluido en utilidades o pérdidas netas, reflejan los efectos de la inflación en los activos y pasivos monetarios mantenidos por La Sociedad.

NIIF para las PYMES no considera indexación por inflación, en países que no son hiperinflacionarios como Chile. Por lo tanto, las cuentas de resultados y de balance no se reajustan por inflación, y las variaciones son nominales. El efecto de corrección monetaria, afecta principalmente a las partidas de activos y patrimonio de la Sociedad. Los efectos de la aplicación de la corrección monetaria, descritos anteriormente, están incluidos en la reconciliación.

**Depreciación** - Bajo principios contables chilenos, el gasto por depreciación está calculado sobre los bienes del activo corregidos monetariamente. La eliminación del efecto de corrección monetaria tiene por consiguiente un efecto en la determinación del gasto por depreciación, al considerar el costo histórico de los activos.

- c) Conciliación del estado de flujo de efectivo según PCGA anteriores y el que resulta de aplicar las NIIF para las PYMES al 31 de diciembre de 2010.

En la preparación y presentación del estado de flujos de efectivo no se han generado diferencias entre PCGA en Chile y NIIF.

#### 4. PROPIEDADES DE INVERSION

Las propiedades de inversión corresponden a los terrenos e instalaciones que se mantienen con el propósito deportivo. La Sociedad aplica el modelo de costo en la valorización de sus propiedades de inversión. La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

	M\$
Terreno	1.529.863
Instalación	7.545.068
Depreciación vida útil residual 1092 meses	<u>(754.186)</u>
Saldo inicial 01 de enero de 2010	<u>8.320.745</u>
Terreno	1.565.878
Instalación	6.952.526
Depreciación vida útil residual 1080 meses	<u>(77.250)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2010	<u>8.441.154</u>
Terreno	1.565.879
Instalación	6.875.275
Depreciación vida útil residual 1068 meses	<u>(77.250)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2011	<u><u>8.363.904</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.

## 5. PATRIMONIO NETO

- a) El capital social al 31 de diciembre de 2011 y 2010, asciende a M\$9.203.748 y se encuentra representado por 1.500 acciones, sin valor nominal.
- b) Distribución de Accionistas - La distribución de accionistas es la siguiente:

	31.12.2011		31.12.2010	
	Participación %	Accionistas N°	Participación %	Accionistas N°
10% o más de participación	56,60	1	56,87	1
Menos del 10% de participación con inversión igual o superior a UF200	43,40	199	43,13	199
Menos del 10% de participación con inversión inferior a UF200				
Total	<u>100,00</u>	<u>200</u>	<u>100,00</u>	<u>200</u>

El ente controlador es Valle Escondido S.A.

## **6. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

En 2011 y 2010 no se efectuaron transacciones con partes relacionadas.

## **7. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

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

## **8. REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO**

Durante 2011 y 2010, no se efectuaron pagos por concepto de remuneraciones y otros beneficios a los directores.

## **9. 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.

## **10. SANCIONES**

La Sociedad, los Directores y el Gerente General, no han sido objeto de sanciones por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros en el período informado.

## **11. HECHOS RELEVANTES**

En el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011, no ha ocurrido ningún hecho relevante que informar.

## **12. HECHOS POSTERIORES**

Entre el 1º de enero de 2012 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (23 de febrero de 2012), no han ocurrido hechos significativos que puedan afectar la presentación o interpretación de los mismos.

\* \* \* \* \*