UNIÓN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros
(Expresado en miles de pesos chilenos)
Correspondiente al período terminado
al 30 de septiembre de 2019

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

INDICE

I.- INFORME DE REVISIÓN INTERMEDIA DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.

II.- ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Página

Estados Intermedios de Situación Financiera Clasificados 4
Estados Intermedios de Resultados por Función 5
Estados Intermedios de Resultados Integrales 5
Estados Intermedios de Flujos de Efectivo 6
Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio Neto 7

III.- NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

1 Información general 8
2 Principales criterios contables aplicados 9
2.1 Bases de preparación 9
2.2 Período contable 9
2.3 Moneda de presentación y moneda funcional 9
2.4 Nuevos pronunciamientos contables 10
2.5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente 11
2.6 Propiedades, planta y equipos 11
2.7 Efectivo y equivalentes al efectivo 12
2.8 Capital emitido 12
2.9 Impuestos diferidos e impuesto a la renta 12
2.10 Reconocimiento de ingresos 12
3 Estimaciones y criterios contables 13
Provisiones corrientes 13
4 Gestión de riesgo financiero 13
5 Efectivo y equivalentes al efectivo 14
6 Transacciones con partes relacionadas 14
7 Propiedades, planta y equipos 17
8 Activo por impuesto diferido 19
9 Impuestos a la renta 19

10 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar 19
11 Pasivos por impuestos corrientes 19
12 Capital emitido 20
13 Otras reservas 20
14 Ingresos – costos de ventas 20
15 Gastos de administración 21
16 Contingencias, compromisos y garantías 22
17 Medio ambiente 22
18 Sanciones 22
19 Hechos relevantes 23
20 Hechos posteriores 23
21 Situación operacional 24
22 Aprobación de los estados financieros 24

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018
(Cifras en miles de pesos – M$)

ACTIVOS		**30.09.2019**	31.12.2018
	Nota	**M$**	M$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	**589**	610
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		**589**	610
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6-a	**10.459**	10.468
Propiedades, planta y equipos	7	**316.869**	324.922
Activos por impuestos diferidos	8	**41.501**	41.501
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		**368.829**	376.891
TOTAL ACTIVOS		**369.418**	377.501

PASIVOS		**30.09.2019**	31.12.2018
	Nota	**M$**	M$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	**442**	461
Pasivos por impuestos corrientes	11	**-**	70
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	6-b	**-**	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		**442**	531
PATRIMONIO			
Capital emitido	12	**553.852**	553.852
Otras reservas	13	**205.618**	205.618
Ganancias (pérdidas) acumuladas		**(390.494)**	(382.500)
TOTAL PATRIMONIO NETO		**368.976**	376.970
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**369.418**	377.501

Las notas adjuntas números 1 a la 22, forman parte integral de estos estados financieros

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN
Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018
(Cifras en miles de pesos – M$)

	Nota	**01-01-2019 30-09-2019** M$	01-01-2018 30-09-2018 M$	**01-07-2019 30-09-2019** M$	01-07-2018 30-09-2018 M$
Otros Ingresos	14	**10.968**	15.229	**2.995**	6.856
Costos de ventas	14	**(8.053)**	(7.968)	**(2.685)**	(2.581)
Margen bruto		**2.915**	7.261	**310**	4.275
Gastos de administración	15	**(10.888)**	(14.140)	**(2.886)**	(7.020)
Ingresos (pérdidas) financieros		**(21)**	(44)	**(34)**	(1)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		**(7.994)**	(6.923)	**(2.610)**	(2.746)
Resultado por impuesto a las ganancias	9	**-**	-	**-**	-
Ganancia (pérdida)		**(7.994)**	(6.923)	**(2.610)**	(2.746)
Otros resultados integrales		**-**	-	**-**	-
Resultado Integral		**(7.994)**	(6.923)	**(2.610)**	(2.746)

Las notas adjuntas números 1 a la 22, forman parte integral de estos estados financieros

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018
(Cifras en miles de pesos – M$)

	01-01-2019	01-01-2018
	31-09-2019	31-09-2018
	M$	M$
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		
Otras entradas (salidas) de efectivo	**(21)**	(44)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	**(21)**	(44)
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes el efectivo	**-**	-
Efectivo y equivalentes al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo inicial	**610**	671
Saldo final de efectivo y equivalentes al efectivo	**589**	627

Las notas adjuntas números 1 a la 22, forman parte integral de estos estados financieros

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018
(Cifras en miles de pesos – M$)

	Capital Emitido	**Ganancias (pérdidas) Acumuladas**	**Otras Reservas**	**Total Patrimonio**
	M$	**M$**	**M$**	**M$**
Saldos iniciales al 01 de enero de 2019	**553.852**	**(382.500)**	**205.618**	**376.970**
Cambios en el patrimonio:				
Pérdida del ejercicio	**-**	**(7.994)**	**-**	**(7.994)**
Resultado Integral	**-**	**(7.994)**	**-**	**(7.994)**
Patrimonio al 30 de sept. de 2019	**553.852**	**(390.494)**	**205.618**	**368.976**

	Capital Emitido	Ganancias (pérdidas) Acumuladas	Otras Reservas	Total Patrimonio
	M$	M$	M$	M$
Saldos Iniciales al 01 de enero de 2018	553.852	(377.303)	205.618	382.167
Cambios en el Patrimonio:				
Pérdida del ejercicio	-	(6.923)	-	(6.923)
Resultado Integral	-	(6.923)	-	(6.923)
Saldo al 30 de sept. de 2018	553.852	(384.226)	205.618	375.244

Las notas adjuntas números 1 a la 22, forman parte integral de estos estados financieros

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2019

NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL

La Sociedad fue constituida por un grupo de socios del Club de La Unión y esa misma corporación, teniendo como objetivo principal preservar el patrimonio de ésta, evitando que, ante una eventual disolución de la corporación, ese patrimonio tuviera un destino distinto para el que fue adquirido por ellos.

Otro objetivo considera también que el patrimonio transferido o aportado a la sociedad fuese destinado a servir los fines propios de la corporación, fin que, en la reforma del año 1983, por expresa disposición de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) se incorporó al objeto social y que reforzó el año 2007, con la modificación estatutaria acordada por la Junta de Accionistas. Además, desde la constitución de la sociedad, el inmueble aportado a ella por la Corporación del Club de La Unión ha servido de sede Social de esta última.

Acorde con lo anterior, desde sus inicios la sociedad jamás ha realizado actos o contratos que impliquen la explotación del giro inmobiliario, salvo en aquellos actos, contratos y convenciones que han implicado o impliquen el mantenimiento, desenvolvimiento y la integral consecución de las finalidades propias de la persona jurídica Club de La Unión de Santiago, lo que está dentro de su objeto social.

En la actualidad la sociedad Unión Inmobiliaria S.A. es una sociedad anónima abierta y está bajo la Fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), según disposiciones de la Ley de Sociedades Anónimas Nº 18.046, cuyo domicilio social es Av. Libertador Bernardo O'Higgins 1091, Santiago de Chile e inscrita bajo el Nº 0250 en el Registro de Valores.

Para los efectos de tributación en Chile, la Sociedad se encuentra registrada con el rol único tributario (RUT) bajo el Nº 91.196.000-1.

La Sociedad tiene como objeto social lograr el mantenimiento, desenvolvimiento y la integral consecución de las finalidades propias de la persona jurídica Club de La Unión de Santiago.

Los activos de la sociedad están constituidos por el inmueble ubicado en calle Av. Libertador Bernardo O'Higgins Nº 1091, Santiago, el cual se encuentra destinado al funcionamiento de la sede social y oficinas de la corporación de derecho privado Club de La Unión, y fue declarado monumento nacional mediante Decreto Supremo Nº 3705 de 30 de junio de 1981.

Los auditores externos de la Sociedad por el ejercicio 2019, es la empresa Surlatina Auditores Ltda. - Member of Grant Thornton International Ltd., que se encuentra inscrita en el Registro de Empresas Auditoras Externas de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los Estados Financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los períodos presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación

Los Estados Financieros de Unión Inmobiliaria S.A. al 30 de septiembre 2019 y 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accountin Standars (IASB).

Los presentes Estados Financieros intermedios de Unión Inmobiliaria S.A. comprenden los estados de situación financiera clasificados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018 y los estados de resultados integrales por función, los estados de cambios en el patrimonio neto y flujo de efectivo preparados utilizando el método directo por los ejercicios por seis meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, y sus respectivas notas las cuales han sido preparadas y presentadas con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 Período contable

Los presentes estados financieros intermedios cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera Clasificados por el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

- Estados de Resultado por función por los periodos comprendidos entre el 01 enero y el 30 de septiembre de 2019 y 2018.

- Estados de Resultado Integrales por los periodos comprendidos entre el 01 de enero y el 30 de septiembre de 2019 y 2018.

- Estados de Flujos de Efectivo por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018.

- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018.

2.3 Moneda de presentación y moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros de Unión Inmobiliaria S.A., se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera («moneda funcional»). La moneda funcional de Unión Inmobiliaria S.A. es el Peso Chileno, que constituye, además, la moneda de presentación de los estados financieros.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.4 Nuevos pronunciamientos contables

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias con entrada en vigencia desde el 1 de enero de 2019

Normas, interpretaciones y/o enmienda	Fecha de vigencia
NIIF 16 - Arrendamientos Establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2019 y su adopción anticipada es permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 "Ingresos procedentes de Contratos con Clientes".
NIIF 4 - Contratos de seguros - Enmienda Introduce dos enfoques: de superposición y de exención temporal de la NIIF 9	1 de enero de 2019
CINIIF 23 – Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero de 2019
NIIF 3 - Combinaciones de negocios Intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
NIIF 9 – Instrumentos financieros Pagos en compensación negativa	1 de enero de 2019
NIIF 11 - Acuerdos conjuntos Intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
NIC 12 - Impuestos a las ganancias Consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio	1 de enero de 2019
NIC 23 - Costos sobre préstamos Costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019
NIC 28 - Inversiones en asociadas Inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 19 - Beneficios a los empleados Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019

La aplicación de estas normas no ha tenido un impacto en los montos reportados en estos estados financieros.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

Normas, interpretaciones y enmiendas, cuya aplicación aun no es obligatoria y tampoco se ha anticipado su uso.

Estándar, interpretación y/o enmienda	Fecha de vigencia
Marco conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
NIIF 17 – Contratos de seguros Cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional	1 de enero de 2021
NIIF 10 y NIC 28 - Estados financieros consolidados e Inversiones en asociadas y negocios conjuntos, respectivamente - Enmiendas Se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.	Indeterminado

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las Normas, Interpretaciones y Enmiendas antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de Unión Inmobiliaria S.A.

2.5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente

La Sociedad ha clasificado bajo este rubro los saldos mantenidos con partes relacionadas. Dichos montos no están afectos a reajustes ni intereses y se valorizan a su valor de costo, de acuerdo a lo señalado en NIC 24.

2.6 Propiedades, planta y equipos

2.6.1 Valorización de los bienes

Los bienes de propiedades, planta y equipos de Unión Inmobiliaria S.A., se reconocen inicialmente a su costo, y en su medición subsecuente, a su costo histórico menos la correspondiente depreciación.

2.6.2 Depreciación de los bienes

La depreciación de los bienes de propiedades, planta y equipos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas. Las vidas útiles estimadas por clase de activo son las siguientes:

Ítem de propiedades, planta y equipos	Vida útil (años)
Edificios	100
Obras de arte	-
Equipos varios	-

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

2.6.3 Vida útil y valor residual

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

2.7 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

2.8 Capital emitido

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

2.9 Impuestos diferidos e impuesto a la renta

La provisión de impuesto a la renta se contabiliza sobre la base de la renta líquida imponible, determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes en cada año.

La Sociedad registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base contable.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos y después de eliminadas las ventas dentro de la Sociedad.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de la Sociedad.

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos de la entidad se registran sobre base devengada, conforme al año en el cual se devengó, independientemente del período de su percepción.

NOTA 3 ESTIMACIONES CONTABLES

Provisiones corrientes

Producto de las incertidumbres inherentes a las estimaciones contables registradas al cierre de cada período, los pagos o desembolsos reales pueden diferir de los montos reconocidos previamente como pasivo.

NOTA 4 GESTION DE RIESGO FINANCIERO

4.1. Factores de riesgo financiero

La actividad que Unión Inmobiliaria, S.A. desarrolla, no está expuesta a riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de capital, atendiendo el objeto de la sociedad que es preservar el Patrimonio.

La Gestión del Riesgo en Unión Inmobiliaria, S.A. está controlada por el Directorio de la Sociedad, para identificar y evaluar los riesgos en comunicación y colaboración con el Directorio de la Corporación Club de la Unión, cuantificando los mismos por proyecto.

Las normas internas de gestión proporcionan políticas para controlar riesgos financieros y no financieros.

4.2 Gestión del riesgo del capital

Los objetivos de la Sociedad en relación con la gestión del capital son el salvaguardar la capacidad del mismo para preservar el inmueble, procurando la tranquilidad a los accionistas.

NOTA 5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de las partidas que integran el saldo del efectivo y equivalentes al efectivo, clasificado por moneda de origen, es el siguiente:

Concepto	**30-09-2019**	31-12-2018
	M$	M$
Fondos mutuos	**589**	610
Total	**589**	610

Los saldos por monedas que componen el efectivo y equivalentes al efectivo, son los siguientes:

Tipo moneda	**30-09-2019**	31-12-2018
	M$	M$
Peso Chileno	**589**	610
Total	**589**	610

El detalle y principales condiciones de los fondos mutuos al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre 2018, son los siguientes:

Entidad	**Condición**	**30-09-2019**	31-12-2018
		M$	M$
BTG Pactual	Reajustable en $	**589**	610
Total		**589**	610

NOTA 6 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las transacciones realizadas entre empresas relacionadas corresponden a venta de mobiliario y material dado de baja. Las transacciones entre entidades relacionadas no se encuentran afectas y no generan ninguna clase de intereses, de acuerdo a lo indicado en Nota 2.5, los antecedentes de las sociedades relacionadas son los siguientes:

Sociedad	**Relación**	**Rut**	**Tipo de moneda**
Club de La Unión Santiago – Cuenta por cobrar	Accionista común	70.008.170-2	$

A continuación, se presenta un detalle de la cuenta por cobrar, cuentas por pagar y efectos en resultados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

a) Cuentas por cobrar a partes relacionadas, no corriente:

Rut	Relación	País	Sociedad	**30-09-2019**	31-12-2018
				M$	M$
70.008.170-2	Accionista común	Chile	Club de la Unión Santiago	**10.459**	10.468
Total				**10.459**	10.468

b) Cuentas por pagar a partes relacionadas, no corriente:

Rut	Relación	País	Sociedad	**30-09-2019**	31-12-2018
				M$	M$
70.008.170-2	Accionista común	Chile	Club de la Unión Santiago	**-**	-
Total				**-**	-

c) Efectos en resultados

				Efecto en resultado (cargo) o abono	
Rut	**Relación**	**País**	**Sociedad**	**30-09-2019**	**30-06-2018**
				M$	M$
70.008.170-2	Accionista común	Chile	Club de la Unión Santiago	-	-
				-	**-**

NOTA 6 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

d) Remuneraciones al Directorio

El Directorio no recibió remuneraciones durante los períodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

e) Relacionada Club de La Unión

Hacemos presente que al 30 de septiembre de 2019 la compañía Unión Inmobiliaria S.A. es una sociedad anónima, cuyo objeto social es la adquisición, posesión y conservación de inmuebles, particularmente aquellos de especial valor histórico o arquitectónico, incluyendo los bienes muebles que forman parte de su alojamiento para destinarlos en los términos y condiciones que se convinieren, a servir de sede social o lugar de desarrollo de sus actividades a la corporación Club de La Unión de Santiago o, en subsidio, a corporaciones o instituciones, sin fines de lucro, de carácter cultural o que tenga por finalidad facilitar las relaciones de convivencia social entre sus socios o afiliados. Quedan incluidas en el objeto social la ejecución de aquellos actos y la celebración de todos aquellos contratos necesarios o conducentes a su consecución.

En cumplimiento de sus estatutos, Unión Inmobiliaria S.A. entregó en comodato la propiedad ubicada en Santiago Av. Libertador Bernardo O`Higgins Nº 1091, según contrato de 20 de octubre de 1997, a la corporación de derecho privado, Club de La Unión de Santiago, para el funcionamiento de su sede social y oficinas.

Con fecha 16 de marzo de 2006 ante el notario don Patricio Raby Benavente se modificó el contrato de comodato vigente entre Unión Inmobiliaria S.A. y el Club de La Unión en el sentido de que este regirá hasta el 31 de diciembre de 2099.

Por tanto, al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la sociedad no presenta ingresos por concepto de arriendo.

NOTA 7 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

a) El detalle de las distintas categorías de propiedades, planta y equipos se muestran en la tabla siguiente:

al 30 de septiembre de 2019

	Activo fijo Bruto	**Depreciación acumulada**	**Activo fijo Neto**
Propiedades, planta y equipos	**M$**	**M$**	**M$**
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.251	379.148	175.103
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	15.067	15.067	-
Total propiedades, planta y equipos	**711.084**	**394.215**	**316.869**

al 31 de diciembre de 2018

	Activo fijo Bruto	Depreciación acumulada	Activo fijo Neto
Propiedades, planta y equipos	M$	M$	M$
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.251	371.095	183.156
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	15.067	15.067	-
Total propiedades, planta y equipos	711.084	386.162	324. 922

b) El cargo a resultados para los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 por concepto de depreciación del ejercicio, que se incluyen en los Estados de Resultados por Función, asciende a M$ 8.053 y M$ 10.774 respectivamente.

c) La Sociedad valoriza sus bienes de propiedades, planta y equipos al costo de adquisición y la depreciación es determinada en base al método lineal, a lo largo de las vidas útiles estimadas.

d) Se incluye en el rubro edificios, la propiedad ubicada en Santiago, en Avda. Libertador Bernardo O'Higgins Nº 1091, la cual fue entregada en comodato.

Cabe señalar que dicha propiedad fue declarada como Monumento Nacional, lo cual significa restricciones en cuanto a su destino y uso futuro.

NOTA 7 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS (Continuación)

e) Los movimientos presentados en las partidas que integran el rubro de propiedades, planta y equipos, 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

al 30 de septiembre de 2019	**Terrenos**	**Edificios**	**Obras de Arte**	**Equipos Varios**	**Total Activo fijo**
Descripción	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**
Importe bruto al 01 de enero de 2019	**140.679**	**554.251**	**1.087**	**15.067**	**711.084**
Adiciones	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Bajas	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Subtotal al 30 de sept. de 2019	**140.679**	**554.251**	**1.087**	**15.067**	**711.084**
Depreciación inicial	**-**	**371.095**	**-**	**15.067**	**386.162**
Depreciación del ejercicio	**-**	**8.053**	**-**	**-**	**8.053**
Depreciación acumulada	**-**	**379.148**	**-**	**15.067**	**394.215**
Importe neto al 30 de sept. de 2019	**140.679**	**175.103**	**1.087**	**-**	**316.869**

al 31 de diciembre de 2018	Terrenos	Edificios	Obras de Arte	Equipos Varios	Total Activo fijo
Descripción	M$	M$	M$	M$	M$
Importe bruto al 01 de enero de 2018	140.679	554.251	1.087	15.067	711.084
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31 de diciembre de 2018	140.679	554.251	1.087	15.067	711.084
Depreciación inicial	-	360.321	-	15.067	375.388
Depreciación del ejercicio	-	10.774	-	-	10.774
Depreciación acumulada	-	371.095	-	15.067	386.162
Importe neto al 31 de diciembre de 2018	140.679	183.156	1.087	-	324.922

NOTA 8 ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

La empresa reconoce de acuerdo a NIC 12 activos por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida que sea probable que existan rentas líquidas imponibles, disponibles, contra la cual podrán ser utilizadas las diferencias temporarias.

	Activo	**Pasivo**	Activo	Pasivo
	30-09-2019		31-12-2018	
	M$	**M$**	M$	M$
Activo fijo neto	**41.501**	**-**	41.501	-
Impuesto Diferido Neto	**41.501**	**-**	41.501	-

NOTA 9 IMPUESTOS A LA RENTA

Los estados financieros al 30 de junio de 2019 y 2018, no incluyen provisión por impuesto a la renta, dado que la sociedad presenta pérdidas tributarias recurrentes.

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este rubro, al término de cada período es el siguiente:

Concepto	**30-09-2019**	31-12-2018
	M$	M$
Provisiones por honorarios profesionales	**442**	461
Total	**442**	461

NOTA 11 PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este rubro corresponde a impuestos de retención, según se detalla:

Concepto	**30-09-2019**	31-12-2018
	M$	M$
Impuesto de segunda categoría	**-**	70
Total	**-**	70

NOTA 12 CAPITAL EMITIDO

Al 30 de septiembre de 2019, el capital social de Unión Inmobiliaria S.A. asciende a M$ 553.852 (M$ 553.852 al 31 de diciembre de 2018) y está representado por 9.000 acciones de valor nominal totalmente suscritas y pagadas.

Las variaciones en los componentes del patrimonio de la empresa se originan principalmente en los resultados negativos de la sociedad, dado que, por el edificio de su propiedad, su principal activo, fue suscrito un contrato de comodato con el Club de La Unión de Santiago para que esta institución lo utilice hasta el año 2099.

El Club de La Unión de Santiago, de acuerdo a la suscripción de este contrato está obligado a la preservación del edificio y mobiliario, además de la contratación y pagos de los seguros correspondientes.

NOTA 13 OTRAS RESERVAS

El saldo otras reservas al 30 de septiembre del 2019 y 31 de diciembre de 2018 por M$ 205.618 corresponde a la valorización del capital.

Bajo este rubro se incluye la cuenta patrimonial, Reservas IFRS, en la cual se han dado reconocimiento los efectos de la aplicación de las NIIF.

El principal efecto asociado a la aplicación de las NIIF, fue discontinuar la aplicación del mecanismo de corrección monetaria en los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio.

La NIC 29 prevé que el mecanismo de la corrección monetaria se aplique sólo en aquellos casos en los cuales la entidad se encuentra sujeta a un contexto hiperinflacionario, por lo tanto, para la Sociedad no aplica dicha normativa, eliminando los efectos de la corrección monetaria de los estados financieros.

NOTA 14 INGRESOS – COSTOS DE VENTAS

El detalle de este rubro, es el siguiente:

a) Otros ingresos

	01-01-2019	01-01-2018	**01-07-2019**	01-07-2018
Concepto	**30-09-2019**	30-09-2018	**30-09-2019**	30-09-2018
	M$	M$	**M$**	M$
Ingresos	**10.968**	15.229	**2.995**	6.856
Total	**10.968**	15.229	**2.995**	6.856

Estos ingresos corresponden a valores recibidos de parte del Club de La Unión (comodato) para cubrir los gastos de administración propios de la sociedad, correspondiente a honorarios por gastos de administración y pago de patente comercial a la Municipalidad de Santiago.

b) Costos de ventas

	01-01-2019	01-01-2018	**01-07-2019**	01-07-2018
Concepto	**30-09-2019**	30-09-2018	**01-09-2019**	30-09-2018
	M$	M$	**M$**	M$
Depreciación	**8.053**	7.968	**2.685**	2.581
Total	**8.053**	7.968	**2.685**	2.581

El objeto social de la compañía es "la adquisición, posesión y conservación de inmuebles, particularmente de aquellos de especial valor histórico o arquitectónico, incluyendo bienes muebles que formen parte de su alojamiento para destinarlos, en los términos y condiciones que se convienen, a servir de sede social o lugar de desarrollo de sus actividades a la corporación Club de La Unión de Santiago o, en subsidio, a corporaciones o instituciones sin fines de lucro, de carácter cultural o que tengan por finalidad facilitar las relaciones de convivencia social entre sus socios o afiliados. Quedan incluidos en el objeto social todos aquellos contratos necesarios o conducentes a su consecución", y para tales efectos tiene entregados sus activos al Club de La Unión mediante un contrato de comodato reducido a escritura pública, otorgada el 20 de octubre de 1997 por el notario de Santiago don Pedro Sadá Azar.

A raíz de dicho contrato de comodato La Unión Inmobiliaria no tiene operaciones comerciales, por lo que el Club de La Unión es el responsable de financiar los gastos de la Sociedad, de tal modo que el ingreso que se registra es el equivalente al desembolso realizado por el Club de La Unión.

NOTA 15 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de este rubro es el siguiente:

	01-01-2019	01-01-2018	**01-07-2019**	01-07-2018
Concepto	**30-09-2019**	30-09-2018	**30-09-2019**	30-09-2018
	M$	M$	**M$**	M$
Gastos de Administración	**-**	1.457	**-**	972
Gastos Municipales	**3.852**	4.768	**989**	2.823
Honorarios	**7.036**	7.915	**1.897**	3.222
Total	**10.888**	14.140	**2.886**	7.020

NOTA 16 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

a) El inmueble de la sociedad se encuentra dado en comodato a la Corporación Club De La Unión Santiago, contrato en el que se establece una cláusula penal para el caso que una o cualquiera de las partes ponga término en forma unilateral y anticipada. Es así que se estableció una multa de UF 522.150, de la cual se deducirán UF 5.614,52 por cada año que haya transcurrido del contrato hasta su término, el 31 de diciembre de 2099.

   Conforme al contrato de comodato, la Corporación Club de La Unión de Santiago debe tomar a su cargo y cubrir los costos, gastos y gravámenes que pudieren afectar los bienes dados en comodato.

b) Por resolución de la XIII Dirección Regional de Santiago centro del SII, de fecha 25 de octubre de 2016 y resolución exenta A 13.2016.00017748 del mismo Servicio, del 4 de Noviembre del citado año, se canceló la exención del pago de contribuciones territoriales que beneficiaba al edificio de propiedad de la sociedad, ubicado en Avenida Libertador Bernardo O´Higgins N° 1091, Rol 30-1 de la comuna de Santiago.

   Posteriormente, con fecha 29 de noviembre de 2016 se notificó a la sociedad del giro y cobro suplementario de contribuciones territoriales del mismo edificio, correspondientes al primero y segundo semestre de los años 2015 y 2016, por la cantidad de $ 258.384.192. Contra el giro antes indicado se interpuso un reclamo ante el 1° Juzgado Tributario de Santiago, el que fue acogido favorablemente para sentencia del 29 de julio del año en curso.

NOTA 17 MEDIO AMBIENTE

Considerando las condiciones de la sociedad, sus operaciones no provocan ni guardan relación con problemas del medio ambiente, motivo por el cual no ha desarrollado programas que digan relación con esta problemática y por tanto no ha efectuado desembolsos por este concepto.

NOTA 18 SANCIONES

La sociedad no ha sido objeto de sanción por parte de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) durante el período al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

NOTA 19 HECHOS RELEVANTES

a) Con fecha 22 de abril de 2019 y en sesión ordinaria de Accionistas, El presidente señaló que conforme con los estatutos sociales correspondía renovar la totalidad del directorio.
Se excusó al Presidente don Germán Ovalle, porque lamentablemente tuvo un pequeño accidente encontrándose complicado de salud. Actúa en representación del presidente el director don León Vergara.
Se informó la postulación de los señores Rodrigo Abalos Gana, Carlos Roberto Fuenzalida, Pablo Llorens Santamaría, Alejandro Artigas Mac Lean, y el que habla, León Vergara Gutiérrez.
Señaló el presidente que si no hay oposiciones y conforme a la Norma de carácter general N° 273 de la CMF, de fecha 13 de enero de 2010, es posible proceder a votar por aclamación por los candidatos propuestos.
Se acordó no realizar votación, sino a través de aclamación, los resultados fueron los siguientes;
- Rodrigo Abalos Gana
- Alejandro Artigas Mac Lean
- Carlos Roberto Fuenzalida G.
- Pablo Llorens Santamaría y
- León Vergara Gutiérrez

b) Con fecha 18 de junio de 2019 y en sesión ordinaria de Directorio, se acordó realizar una evaluación de comportamiento del Club de la Unión respecto de sus obligaciones.
Se informó que se suspendieron los seguros de responsabilidad civil de la corporación Club de La Unión y demás sociedades, excepto el de Unión Inmobiliaria S.A.

c) El Presidente manifestó que correspondía designar a los Auditores Externos para el ejercicio 2019
Agregó que para estos efectos se solicitó cotizaciones a tres firmas auditoras y que se han recibido las correspondientes a:
a) BDO Auditores & Consultores
b) Deloitte Chile
c) Grant Thornton International Ltd.
Dejó constancia que los fundamentos para proponer a las empresas mencionadas son: competencia económica, conocimientos, experiencia e independencia del equipo de auditores, metodología de trabajo y prestigio en el mercado, lo que asegura que realizarán un trabajo acorde a las expectativas y necesidades de la sociedad, todo dentro del marco regulatorio que los rige.
Los asistentes a la junta propusieron designar para el ejercicio 2019 a la firma Grant Thornton International Ltd, en atención a su excelencia, metodología de trabajo e idoneidad profesional.
Por unanimidad de las acciones presentes y representadas, se acordó designar como Auditores Externos para el ejercicio 2019 la firma Grant Thornton International Ltd.

NOTA 20 HECHOS POSTERIORES

No hay hechos posteriores a ser revelados.

NOTA 21 SITUACION OPERACIONAL

Desde sus inicios la sociedad nunca ha realizado actos o contratos que impliquen la explotación del giro inmobiliario, salvo en aquellos actos, contratos y convenciones que han implicado o impliquen el mantenimiento, desenvolvimiento y la integral consecución de las finalidades propias de la persona jurídica Club de La Unión de Santiago, lo que está dentro de su objeto social.

Esta situación explica que la sociedad no tiene movimiento operacional y presente resultados negativos recurrentes. Existe preocupación en el Directorio por el tema de la disminución del capital generado por las pérdidas recurrentes de la compañía, por lo cual, están en estudio distintas alternativas de solución a este problema.

Inclusive, considerando lo expuesto anteriormente, la relación contractual de la sociedad con el Club de La Unión, permite asegurar la continuidad operacional.

NOTA 22 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La emisión de estos estados financieros correspondientes al periodo terminado al 30 de septiembre de 2019 fueron aprobados por el directorio en sesión ordinaria de fecha 26 de noviembre del 2019.