UNION INMOBILIARIA S.A.

Estados financieros

Al 31 de diciembre 2012 y 2011

CONTENIDO

Estados de situación financiera
Estados de resultados integrales
Estados de flujos de efectivo directo
Estados de cambios en el patrimonio neto
Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas utilizadas

$	:	Pesos chilenos
M$	:	Miles de pesos chilenos
NIIF	:	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	:	Norma Internacional de Contabilidad

Tel: +562 2729 5000
Fax: +562 2729 5095
www.bdo.cl

Av. Vitacura 5093, Piso 3 - Vitacura
Santiago - CHILE
Postcode: 7630281

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores
Accionistas y Directores
Unión Inmobiliaria S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Unión Inmobiliaria S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados integral de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración 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. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre 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.

BDO Auditores & Consultores Ltda., una sociedad Chilena de responsabilidad limitada, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

BDO

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Unión Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis en un asunto

La sociedad Unión Inmobiliaria S.A. desde el año 1998, dejó de pagar las contribuciones territoriales correspondientes a inmuebles de su propiedad, ubicada en Avda. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091. Los montos de contribuciones en el caso que se debiesen pagar ascienden aproximadamente a M$ 602.000. Dichos cargos según lo explicado en la Nota 12, serían de responsabilidad del Club de la Unión de Santiago, considerando el contrato existente de comodato del edificio con Unión Inmobiliaria S.A.. Respecto a este cobro según se explica en la misma Nota, la sociedad presentó una oposición al pago judicialmente. Además se indica que la Tesorería General de la República efectuará el cobro judicial de los valores que se estarían adeudando. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Otros asuntos

Como se desprende de la lectura de los estados financieros, la sociedad no tiene ingresos operacionales, y como consecuencia de ello, presenta resultados negativos recurrentes. No obstante lo anterior y según lo indicado en Nota 17, la Administración ha preparado sus estados financieros basados en que la sociedad y el Club de la Unión podrán seguir operando normalmente en el futuro. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

En el activo fijo (Nota 6), se incluye en el rubro Edificios la propiedad ubicada en Avda. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091, la que fue declarada Monumento Nacional, lo que significa restricciones en cuanto a su destino y uso futuro. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Heraldo Hetz Vorpahl

BDO Auditores & Consultores

Santiago, 26 de marzo de 2013

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

INDICE

Notas		Página
	Estados de situación financiera	4
	Estados de resultados integrales	6
	Estados de flujos de efectivo directo	7
	Estados de cambios en el patrimonio neto	9
	Notas explicativas a los estados financieros	10
1	Información general	10
2	Principales criterios contables aplicados	11
	2.1 Bases de preparación	11
	2.2 Período contable	11
	2.3 Moneda de presentación y moneda funcional	12
	2.4 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	12
	2.5 Propiedades, plantas y equipos	12
	2.6 Efectivo y equivalentes al efectivo	13
	2.7 Capital emitido	13
	2.8 Impuestos diferidos	13
	2.9 Provisiones	13
	2.10 Reconocimiento de ingresos	14
3	Estimaciones y criterios contables	14
	3.1 Vidas útiles y test de deterioro de activos	14
	3.2 Impuestos diferidos	15
	3.3 Provisiones corrientes	15
	3.4 Reconocimiento de ingresos	15
4	Efectivo y equivalente al efectivo	16
5	Saldos y transacciones con partes relacionadas	17
6	Propiedad planta y equipos	19
7	Otras provisiones a corto plazo	21
8	Impuesto a la Renta	22
9	Pasivos por impuestos corrientes	22
10	Cambios en el patrimonio	23
11	Ingresos ordinarios y costos de ventas	24
12	Contingencias, compromisos y garantías	25
13	Medio ambiente	25
14	Sanciones	25
15	Hechos relevantes	26
16	Hechos posteriores	27
17	Situación operacional	27

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

		Al 31 de diciembre de	
		2012	2011
	Nota	M$	M$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y efectivo equivalente	4	527	508
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		527	508
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	5	8.888	9.138
Propiedades, plantas y equipos	6	389.565	400.338
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		398.453	409.476
TOTAL ACTIVOS		398.980	409.984

Las notas adjuntas números 1 a la 17,
forman parte integral de estos estados financieros.

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

	Nota	Al 31 de diciembre de 2012 M$	2011 M$
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otras provisiones a corto plazo	7	402	252
Pasivos por impuestos corrientes	8	58	56
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		460	308
PASIVOS NO CORRIENTES			
PATRIMONIO			
Capital emitido	9	553.852	553.852
Otras reservas varias	9	205.618	205.618
Resultados acumulados		(360.950)	(349.794)
TOTAL PATRIMONIO NETO		398.520	409.676
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		398.980	409.984

Las notas adjuntas números 1 a la 17,
forman parte integral de estos estados financieros.

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	01-01-2012 31-12-2012 M$	01-01-2011 31-12-2011 M$
Ingresos actividades ordinarias	10	10.562	9.995
Costos de ventas	10	(10.774)	(10.774)
Margen bruto		(212)	(779)
Gastos de administración		(10.963)	(10.006)
Ingresos financieros	4	19	-
Gastos financieros		-	(97)
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO		(11.156)	(10.882)
Impuesto renta		-	(710)
PERDIDA DEL EJERCICIO		(11.156)	(11.592)
Ganancias del ejercicio atribuible a tenedores de instrumentos de participación de en patrimonio neto de la controladora		-	-
Ganancia del ejercicio atribuible a participación minoritaria		-	-
Ganancia del período		-	-
GANANCIA POR ACCION			
Ganancias básicas y diluidas por acción		-	-

Las notas adjuntas números 1 a la 17,
forman parte integral de estos estados financieros.

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	01-01-2012 31-12-2012 M$	01-01-2011 31-12-2011 M$
Estado del resultado integral			
Ganancia (pérdida)		(11.156)	(11.592)
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos			
Diferencias de cambio por conversión			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		-	-
Ajustes de reclasificación en diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión		-	-
Activos financieros disponibles para la venta			
Ganancias (pérdidas) por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos		-	-
Ajustes de reclasificación, activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral. antes de impuestos, activos financieros disponibles para la venta		-	-
Coberturas del flujo de efectivo			
Ganancias (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos		-	-
Ajustes de reclasificación en coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos		-	-
Ajustes por importes transferidos al importe inicial en libros de las partidas cubiertas		-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, coberturas del flujo de efectivo		-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio		-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por reevaluación		-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos		-	-
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación		-	-
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral			
Impuesto a las ganancias relacionado con diferencias de cambio de conversión de otro resultado integral		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con inversiones en instrumentos de patrimonio de otro resultado integral		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con activos financieros disponibles para la venta de otro resultado integral		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con cambios en el superávit de reevaluación de otro resultado integral		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con planes de beneficios definidos de otro resultado integral		-	-
Ajustes de reclasificación en el impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral		-	-
Suma de impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral		-	-
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		(11.156)	(11.592)
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		-	-
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral total		-	-

Las notas adjuntas números 1 a la 17,
forman parte integral de estos estados financieros.

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	01-01-2012 31-12-2012 M$	01-01-2011 31-12-2011 M$
Flujo originado por actividades operacionales:			
Importes cobrados de clientes		-	-
Pagos a proveedores		-	-
Remuneraciones pagadas		-	-
Pagos recibidos y remitidos por impuesto sobre el valor agregado		-	-
Total flujos de efectivo por operaciones		-	-
Flujos de efectivo por otras actividades de operación		-	-
Importes recibidos por intereses recibidos clasificados como de operación		-	-
Importes recibidos por impuestos a las ganancias devueltos		-	-
Pagos por impuestos a las ganancias		-	-
Total flujo de efectivo por otras actividades de operación		-	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión			
Importes recibidos por desapropiación de propiedades, plantas y equipos		-	-
Importes recibidos por desapropiación de subsidiarias, neto del efectivo desapropiado		-	-
Importes recibidos por desapropiación de otros activos financieros		-	-
Importes recibidos por dividendos clasificados como de inversión		-	-
Importes recibidos por intereses recibidos clasificados como de inversión		-	-
Incorporación de propiedades, plantas y equipos		-	-
Pagos para adquirir otros activos financieros		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		19	(97)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		19	(97)
Flujo de efectivo netos de actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos		-	-
Pagos de préstamos		-	-
Reembolsos de pasivos por arrendamientos financieros		-	-
Pagos por intereses clasificados como financieros		-	-
Pagos de dividendos a participaciones minoritarias		-	-
Pagos de dividendos por la entidad que informa		-	-
Otros flujos de efectivo de actividades de financiamiento		-	-
Flujos de efectivos netos de actividades de financiamiento		-	-
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		508	605
Efectivo y equivalente al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo final	4	527	508

Las notas adjuntas números 1 a la 17,
forman parte integral de estos estados financieros.

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital pagado M$	Otras reservas varias M$	Resultados acumulados M$	Total M$
Saldos iniciales al 01.01.2011	553.852	205.618	(338.202)	421.268
Otros incrementos de patrimonio neto	-	-	-	-
Pérdida del ejercicio	-	-	(11.592)	(11.592)
Saldos al 31-12-2011	552.852	205.618	(349.794)	409.676

	Capital pagado M$	Otras reservas varias M$	Resultados acumulados M$	Total M$
Saldos iniciales al 01.01.2012	553.852	205.618	(349.794)	409.676
Otros incrementos de patrimonio neto	-	-	-	-
Pérdida del ejercicio	-	-	(11.156)	(11.156)
Saldos al 31-12-2012	553.852	205.618	(360.950)	398.520

Las notas adjuntas números 1 a la 17,
forman parte integral de estos estados financieros.

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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.

El patrimonio que era transferido o aportado a la sociedad fuera destinado a servir los fines propios de la corporación, fin que en la reforma del año 1983, por expresa disposición de la Superintendencia de Valores y Seguros, se incorporó al objeto social y que reforzó el año 2007, con la modificación estatutaria acordada por la Junta de Accionistas. 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 la realidad y con lo anterior, 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.

En la actualidad la sociedad Unión Inmobiliaria S.A. es una sociedad anónima abierta y está bajo la Fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros, según disposiciones de la Ley de sociedades anónimas Nº 18.046, cuyo domicilio social es Av. Libertador Bernardo O'Higgins 1091, Santiago de Chile. 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.

La emisión de estos estados financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, fue aprobada por el directorio con fecha 26 de marzo de 2013.

Los auditores externos de la Sociedad por el ejercicio 2012, es la empresa BDO Auditores y Consultores Limitada, que se encuentra inscrita en el Registro de Auditores de la Superintendencia de Valores y Seguros.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2009 y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Unión Inmobiliaria S.A. al 31 diciembre de 2012 están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y con normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Anteriormente, los estados financieros de la Sociedad se preparaban de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile (PCGA).

La fecha de transición de la Sociedad es el 1 de enero de 2009. La Sociedad ha preparado su estado financiero de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF por la Sociedad es el 1 de enero de 2010.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. Las excepciones y exenciones se detallan en Nota 3.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. Estos estados financieros interinos han sido preparados bajo NIC 34.

2.2 Período contable

Los presentes estados financieros intermedios cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de situación financiera por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

- Estados de cambios en el patrimonio neto por el período terminado al 31 de diciembre 2012 y 2011.

- Estados de resultado integrales por el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2012 al 31 de diciembre de 2012 y entre el 01 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011.

- Estados de flujo de efectivo directo por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2012 comparativo con ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

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 preparación de los estados financieros de Unión Inmobiliaria S.A.

2.4 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente

Al 31 de diciembre 2012 y 2011, 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.

2.5 Propiedades, plantas y equipos

2.5.1 Valorización de los bienes

Los bienes de propiedad, 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.

2.5.2 Depreciación de los bienes

La depreciación de los bienes de propiedad, 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 propiedad, planta y equipo	Vida útil mínima (meses)	Vida útil máxima (meses)
Terrenos	-	-
Construcciones	300	300
Obras de arte	-	-
Muebles y equipos	-	-

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

2.5.3 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.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.6 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.

2.7 Capital emitido

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

2.8 Impuestos diferidos

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, siendo la tasa de un 20%.

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.

2.9 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando:

2.9.1 La Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;

2.9.2 Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y

2.9.3 El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Sociedad. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

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, tal y como se describe a continuación.

NOTA 3 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF exige que en su preparación se realicen estimaciones y juicios que afectan los montos de activos y pasivos, la exposición de los activos y pasivos contingentes en las fechas de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos durante el periodo. Por ello los resultados reales que se observen en fechas posteriores pueden diferir de estas estimaciones.

3.1 Vidas útiles y test de deterioro de activos

La depreciación de activos fijos se efectúa en función de las vidas útiles que ha estimado la administración para cada uno de estos activos. Esta estimación podría cambiar como consecuencia de innovaciones tecnológicas y acciones de la competencia en respuesta a cambios significativos en las variables del sector industrial. La administración incrementará el cargo por depreciación cuando las vidas útiles actuales sean inferiores a las vidas estimadas anteriormente o depreciará o eliminará activos obsoletos técnicamente o no estratégicos que se hayan abandonado o vendido.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC N° 36 Unión Inmobiliaria S.A. evalúa al cierre de cada balance anual, o antes si existiese algún indicio de deterioro, el valor recuperable de la propiedad, planta y equipos.

Si como resultado de esta evaluación, el valor razonable resulta ser inferior al valor neto contable, se registra una pérdida por deterioro como ítem operacional en el estado de resultados.

NOTA 3 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES (continuación)

3.2 Impuestos diferidos

La Sociedad contabiliza 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. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen diferencias temporales.

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

3.3 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.

3.4 Reconocimiento de ingresos

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 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

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

	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Fondos mutuos	527	508
Total	527	508

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

Tipo de moneda	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Peso Chileno	527	508
Total	527	508

El detalle y principales condiciones de los fondos mutuos al 31 de diciembre 2012 y 31 de diciembre de 2011, son los siguientes:

Entidad	Condición	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Celfin Capital	Reajustable en $	527	508
Total		527	508

Al 31 de Diciembre de 2012, se generó un ingreso financiero por concepto de menor valor en la cuota por fondos mutuos por un monto de M$ 19 (M$ 97 en 2011).

NOTA 5 SALDOS Y 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 2.4) y su detalle es el siguiente:

Sociedad	Relación	Rut	Tipo de moneda
Club de la Unión – Cuenta por cobrar	Indirecta	70.008.170-2	$

A continuación se presenta un detalle de la cuentas por cobrar y efectos en resultados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

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

Rut	Relación	País	Sociedad	No Corriente	
				31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
70.008.170-2	Indirecta	Chile	Club de la Unión	8.888	9.136
Total				8.888	9.136

b) Efectos en resultados

Rut	Relación	País	Sociedad	Efecto en resultados (cargo) abono	
				31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
70.008.170-2	Indirecta	Chile	Club de la Unión	-	-
Total				-	-

c) Remuneraciones al Directorio

El Directorio no ha recibido remuneraciones durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

NOTA 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (continuación)

d) Relacionada

En relación a estos saldos, la corporación de derecho privado Club de la Unión de Santiago directamente en su calidad de propietaria del 99% de la sociedad anónima cerrada Inmobiliaria Club de la Unión S.A., la que al 31 de diciembre de 2012 posee 128 acciones de la Unión Inmobiliaria S.A., y a través de sus asociados quienes a la misma fecha controlan una cantidad superior a las 2.500 acciones de la Unión Inmobiliaria S.A., es capaz de hacer elegir por lo menos un miembro del Directorio de la Unión Inmobiliaria S.A.

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 incluidos 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 el 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 31 de diciembre 2012 y 2011, la sociedad no presenta ingresos por concepto de arriendo.

De acuerdo al parámetro de materialidad utilizado para las transacciones efectuadas con la entidad Club de La Unión, incluyen todas las superiores a M$ 5.000 monto establecido por la sociedad.

NOTA 6 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

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

Al 31 de diciembre de 2012

Propiedad, planta y equipos	Activo fijo bruto M$	Depreciación acumulada M$	Activo fijo neto M$
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.250	(306.452)	247.798
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	15.067	(15.066)	1
Total bienes propiedad, plantas y equipos	711.083	(321.518)	389.565

Al 31 de diciembre de 2011

Propiedad, planta y equipos	Activo fijo bruto M$	Depreciación acumulada M$	Activo fijo neto M$
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.250	(295.679)	258.571
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	15.067	(15.066)	1
Total bienes propiedad, plantas y equipos	711.083	(310.745)	400.338

b) El cargo a resultados para los ejercicios terminados la 31 de diciembre de 2012 y 2011 por concepto de depreciación del ejercicio, que se incluyen en el Estado de Actividades Integrales, asciende a M$ 10.774 y M$ 10.774 respectivamente.

c) La Sociedad valoriza sus bienes de propiedad, 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 6 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS (continuación)

e) Los movimientos presentados en las partidas que integran el rubro de Propiedad, planta y equipo, al 31 de diciembre 2012 y 2011, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2012

Descripción	Terrenos M$	Construcción M$	Obras de arte M$	Equipos Varios M$	Total activo fijo M$
Importe bruto al 01.01.2012	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31.12.2012	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Depreciación inicial	-	(295.678)	-	(15.066)	(310.744)
Depreciación del ejercicio	-	(10.774)	-	-	(10.774)
Depreciación acumulada	-	(306.452)	-	(15.066)	(321.518)
Importe neto al 31.12.2012	140.679	247.798	1.087	1	389.565

Al 31 de diciembre de 2011

Descripción	Terrenos M$	Construcción M$	Obras de arte M$	Equipos Varios M$	Total activo fijo M$
Importe bruto al 01.01.2011	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31.12.2011	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Depreciación inicial	-	(284.905)	-	(15.066)	(299.971)
Depreciación del ejercicio	-	(10.774)	-	-	(10.774)
Depreciación acumulada	-	(295.679)	-	(15.066)	(310.745)
Importe neto al 31.12.2011	140.679	258.571	1.087	1	400.338

NOTA 7 OTRAS PROVISIONES

El detalle de este rubro, al cierre de cada ejercicio es el siguiente:

	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Provisiones de gastos honorario contador	402	252
Total	402	252

El movimiento del período es el siguiente:

	31-12-2012 M$
Saldo provisión al 01-01-2012	252
Importe Utilidad	(252)
Provisión del ejercicio	402
Saldo al 31-12-2012	402

NOTA 8 IMPUESTOS A LA RENTA

a) Impuestos a la renta

Los estados financieros al 31 de diciembre 2012 y 31 de diciembre 2011, no incluyen provisión por impuesto a la renta, dado que la sociedad presenta perdidas tributarias ascendentes a M$ 197.555 y M$ 186.398, respectivamente.

b) Efectos en resultados por impuestos diferidos

	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Resultado por impuestos diferidos a las ganancias:		
Depreciación	-	(710)
Total	-	(710)

NOTA 9 PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Impuesto de segunda categoría	58	56
Total	58	56

NOTA 10 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

a) Patrimonio neto de la Sociedad

Al 31 de diciembre 2012 y 2011, el capital social de Unión Inmobiliaria S.A. asciende a M$ 553.852 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 su preservación del edificio y mobiliario, además de la contratación y pagos de los seguros correspondientes.

Esta situación explica que la sociedad no tiene movimiento operacional y no genera ingresos.

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.

b) Otras reservas

El saldo de otras reservas al 1 de enero del 2012 por M$ 205.618 corresponde a 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, al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011 y que se detallan en el Estado de cambios en el patrimonio neto.

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 11 INGRESOS ORDINARIOS Y COSTOS DE VENTAS

El detalle de este rubro, es el siguiente:

a) Ingresos actividades ordinarias

	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Ingresos	10.562	9.995
Total	10.562	9.995

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

b) Costos de ventas

	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Depreciación	(10.774)	(10.774)
Total	(10.774)	(10.774)

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 alhajamiento 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 12 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

El inmueble de la sociedad se encuentran dado en Comodato a la Corporación Club de la Unión, contrato en el que se establece una cláusula penal para el caso que una cualquiera de las partes le ponga término en forma unilateral y anticipada. Es así que se establece 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.

En relación a los cobros de contribuciones por el período 1998-2005 ascendente a M$ 602.521; cualquier contingencia recae en el Club de la Unión con motivo del Contrato de Comodato que lo vincula con la Sociedad.

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.

Existen cuatro reclamos de cuotas de impuesto territorial girados por el inmueble, en los que se discute la exención de dicho impuesto, por haber sido éste declarado monumento nacional. Estos juicios fueron invalidados por la Corte de Apelaciones de Santiago y devueltos al Director Regional del nombrado servicio para su fallo. Las cuotas reclamadas y los roles respectivos son los siguientes:

Cuotas 3 y 4 de 1998, reclamo 10.717-07 (ex 10.319-99)
Cuotas 1 y 2 de 1999, reclamo 10.718-07 (ex 10.208-99)
Cuotas 3 y 4 de 1999, reclamo 10.719-07 (ex 10.455-99)
Cuotas 3 y 4 de 2000, reclamo 10.716-07 (ex 10.561-00)

Existe además, un reclamo tributario Rol 10.664-03 que no incide en cuotas sino en el rol de avalúo del mismo inmueble, en el que la Corte de Apelaciones de Santiago declaró nulo lo obrado, habiéndose devuelto el expediente al Director Regional, quien lo admitió a tramitación.

La Tesorería General de la República inició cobranza judicial respecto a las cuotas del impuesto territorial. Estos juicios se encuentran suspendidos puesto que la sociedad solicitó al Servicio de Impuestos Internos la revisión del avalúo del inmueble. Como consecuencia de ello se procedió a dejar sin efecto los giros materias de reclamo y cobranza judicial, generándose cobros sustitutivos. Respecto de estos últimos se solicitó la nulidad de lo obrado en el juicio y se opuso excepciones, las que no han sido resueltas por Tesorería.

NOTA 13 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 14 SANCIONES

Durante los ejercicio 2012 y 2011, la Sociedad ni sus administradores han recibido sanciones en algún tipo, por parte de autoridades administrativas o fiscalizadoras, por el desempeño de sus funciones.

NOTA 15 HECHOS RELEVANTES

a) Con fecha 10 de enero de 2012 y de acuerdo a la circular Nº 2007 del 04 de febrero de 2011, y en cumplimiento en lo dispuesto en ella, se informó a la Superintendencia de Valores y Seguros que la Sra. Verónica Montero Purviance presentó su renuncia indeclinable al cargo de Directora de la Sociedad, puesto que actualmente cumple funciones en una Corredora de Bolsa equivalente a un ejecutivo principal.

b) Con fecha 26 de abril de 2012 en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley N. 18.046, sobre Sociedades Anónimas, se informa que las Juntas Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la sociedad no se realizó por falta de quorum. Por consiguiente ésta se realizó en segunda citación dentro del plazo legal.

c) Con fecha 07 de mayo de 2012 y en Junta Extraordinaria se citó a Juntas General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas para el día 11 de junio a las 12:00 hrs. A celebrarse en el domicilio social de Av. Libertador Bernardo O'Higgins Nº 1091, Comuna de Santiago.

   El Directorio quedó constituido por: Directores señores Luis Alberto Camus, Sergio Jiménez, Samuel Lira, Germán Ovalle y como Presidente el Señor León Vergara.

d) Con fecha 11 de junio de 2012 y de acuerdo a la circular Nº 2007 del 04 de febrero de 2011, y en cumplimiento en lo dispuesto en ella, se informó a la Superintendencia de Valores y Seguros que el Sr. Mario Diez Urzúa ha presentado su renuncia indeclinable al cargo de Director de la Sociedad, por razones de salud.

e) Con fecha 07 de noviembre de 2012, el Sr. León Vergara Gutiérrez ha presentado su renuncia indeclinable al cargo de Presidente de la Sociedad, por razones estrictamente personales. En sesión de Directorio realizada el día 19 de noviembre del presente año, fue aceptada su renuncia.

f) En sesión del Directorio efectuada el día 17 de diciembre de 2012, de conformidad a la ley y a los estatutos sociales se acordó designar como Presidente del Directorio de la Sociedad Unión Inmobiliaria, a don Germán Ovalle Cordal y como Director a don Pablo Llorens Santamaría.

   Estas dos designaciones se han hecho en reemplazo del ex presidente y director don León Vergara Gutiérrez.

   Además se acordó designar como Gerente General a don Gonzalo Calvo Laso.

NOTA 16 HECHOS POSTERIORES

a) Autorización de Estados Financieros

- Estos Estados Financieros han sido adoptados en sesión de Directorio con fecha 26 de marzo de 2013.

- Fecha de Autorización para la publicación de los Estados Financieros

  Estos Estados Financieros han sido aprobados con fecha 26 de marzo de 2013.

- Órgano que autoriza la publicación de Estados Financieros

  El Directorio de la Sociedad es el órgano que autoriza hacer pública la información contenida en los Estados Financieros.

b) Hechos posteriores a la fecha del Balance

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de aprobación de los presentes estados financieros (26 de marzo de 2013), no han ocurrido otros hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.

NOTA 17 SITUACION OPERACIONAL

La sociedad Unión Inmobiliaria S.A. fue constituida por un grupo de socios del Club de La Unión y esa misma corporación, teniendo como objetivo principal el 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.

El patrimonio que fue transferido o aportado a la sociedad se destinaría a servir los fines propios de la corporación, fin que en la reforma del año 1983, por expresa disposición de la Superintendencia de Valores y Seguros, se incorporó al objeto social y que se reforzó el año 2008, con la modificación estatutaria acordada por la Junta de Accionistas.

Desde la constitución de la sociedad, el inmueble aportado a ella por la Corporación Club de la Unión ha tenido como único destino servir de sede social de esta última.

Acorde con la realidad y 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.

GONZALO CALVO LASO	SERGIO MIRANDA MANRÍQUEZ
Gerente General	Contador