

# UNION INMOBILIARIA S.A.

## ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Correspondiente al periodo terminado al

Al 31 de Marzo 2011

### CONTENIDO

Estados de situación financiera  
Estados de resultados integrales por función  
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

# UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

## INDICE

Notas	Página
Estados de situación financiera .....	5
Estados de resultados integrales por función .....	7
Estados de resultados integrales .....	8
Estados de flujos de efectivo directo .....	9
Estados de cambios en el patrimonio neto .....	10
Notas explicativas a los estados financieros .....	11
1 Información general .....	11
2 Principales criterios contables aplicados.....	12
2.1 Bases de preparación.....	12
2.2 Período contable .....	12
2.3 Moneda de presentación y moneda funcional .....	13
2.4 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente .....	13
2.5 Propiedades, plantas y equipos .....	13
2.6 Efectivo y equivalentes al efectivo.....	14
2.7 Capital emitido.....	14
2.8 Impuestos diferidos .....	14
2.9 Provisiones.....	14
2.10 Reconocimiento de ingresos .....	15
3 Transición a las normas internacionales de información financiera.....	15
3.1 Bases de la transición a NIIF .....	15
3.1.1 Aplicación a NIIF.....	15
3.1.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por Unión Inmobiliaria S. A. ....	15
3.2 Conciliación entre NIIF y principios contables chilenos .....	16

Notas	Página
4 Estimaciones y criterios contables .....	16
4.1 Vidas útiles y test de deterioro de activos .....	16
4.2 Impuestos diferidos.....	17
4.3 Provisiones corrientes .....	17
4.4 Reconocimiento de ingresos .....	17
5 Efectivo y equivalente al efectivo.....	17
6 Saldos y transacciones con partes relacionadas .....	18
7 Propiedad planta y equipos.....	20
8 Impuestos a la renta e impuestos diferidos .....	22
9 Otras provisiones a corto plazo.....	23
10 Pasivos por impuestos corrientes .....	23
11 Cambios en el patrimonio .....	24
12 Ingresos ordinarios y costos de ventas.....	25
13 Contingencias, compromisos y garantías .....	26
14 Medio ambiente .....	26
15 Sanciones.....	26
16 Hechos relevantes.....	27
17 Hechos posteriores.....	27
18 Situación operacional .....	28
19 Hechos posteriores a la fecha de cierre .....	29
19.1 Autorización de estados financieros.....	29
19.2 Fecha autorización de Estados Financieros.....	29
19.3 Organismo que autoriza la publicación .....	29
19.4 Otros hechos posteriores .....	29

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.  
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

	<u>Nota</u>	31-03-2011 <u>M\$</u>	31-12-2010 <u>M\$</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y efectivo equivalente	5	<u>569</u>	<u>605</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>569</u>	<u>605</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6	9.131	9.136
Propiedades, plantas y equipos	7	408.418	411.112
Activos por impuesto diferidos	8	<u>710</u>	<u>710</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>418.259</u>	<u>420.958</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>418.828</u>	<u>421.563</u>

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.  
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

	<u>Nota</u>	31-03-2011 <u>M\$</u>	31-12-2010 <u>M\$</u>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Otras provisiones a corto plazo	9		241
Pasivos por impuestos corrientes	10	<u>49</u>	<u>54</u>
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<u>49</u>	<u>295</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Pasivos por impuestos diferidos	8	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital emitido	11	553.852	553.852
Otras reservas varias	11	205.618	205.618
Resultados acumulados		<u>( 340.691)</u>	<u>( 338.202)</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<u>418.779</u>	<u>421.268</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u>418.828</u>	<u>421.563</u>

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

	<u>Nota</u>	01-01-2011 31-03-2011 <u>M\$</u>	01-01-2010 31-03-2010 <u>M\$</u>
Ingresos actividades ordinarias	12	2.930	2.932
Costos de ventas	12	( 2.693)	( 2.665)
Margen bruto		<u>237</u>	<u>267</u>
Gastos de administración		( 2.690)	( 2.694)
Ingresos financieros (pérdida)	5	( 36)	<u>23</u>
<b>GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO</b>		( 2.489)	( 2.404)
Gasto	8	<u>          </u>	<u>2.400</u>
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>		( 2.489)	( 4)
Ganancias del periodo atribuible a tenedores de instrumentos de Participación de en patrimonio neto de la controladora		<u>          -</u>	<u>          -</u>
Ganancia del periodo atribuible a participación minoritaria		<u>          -</u>	<u>          -</u>
Ganancia del período		<u>          -</u>	<u>          -</u>
<b>GANANCIA POR ACCION</b>			
Ganancias básicas y diluidas por acción		<u>          -</u>	<u>          -</u>

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	01-01-2011 31-03-2011 M\$	01-01-2010 31-03-2010 M\$
Estado del resultado integral			
Ganancia (pérdida)		( 2.489)	( 4)
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		( 2.489)	( 4)
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		-	-
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral total		-	-

# UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

	01-01-2011 31-03-2011	01-01-2010 31-03-2010
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Flujo originado por actividades operacionales:		
Importes cobrados de clientes	-	-
Pagos a proveedores	-	-
Remuneraciones pagadas	-	-
Pagos recibidos y remitidos por impuesto sobre el valor agregado	-	-
<b>Total flujos de efectivo por operaciones</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	-	-
Otras entradas (salidas) procedentes de otras actividades de operación	5 ( 36)	23
<b>Total flujo de efectivo por otras actividades de operación</b>	<b>( 36)</b>	<b>23</b>
Flujos de efectivo netos de actividades de operación	( 36)	23
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	-	-
Otros desembolsos de inversión	-	-
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	-	-
<b>Flujos de efectivos netos de actividades de financiamiento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>( 36)</b>	<b>23</b>
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes el efectivo	-	-
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo inicial</b>	<b>5 605</b>	<b>423</b>
<b>Efectivo y equivalente al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo final</b>	<b>5 569</b>	<b>446</b>



## UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Marzo de 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. Que 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. Que 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 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 Superintendencia de Valores y Seguros, según disposiciones de la Ley de sociedades anónimas N° 18.046, cuyo domicilio social es Av. Libertador Bernardo O'Higgins 1091, Santiago de Chile. Inscrita bajo el N° 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 N° 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 N° 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 N° 3705 de 30 de junio de 1981.

## 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 de Marzo de 2011 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 periodos:

- Estados de Situación Financiera por los periodos terminados al 31 de Marzo del 2011 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010..
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por el periodo terminado al 31 de Marzo 2011 y al 31 de Marzo 2010.
- Estados de Resultado Integrales por el periodo terminado al 31 de Marzo de 2011 y al 31 de Marzo de 2010..
- Estado de Flujo de Efectivo directo por el periodo terminado al 31 de Marzo de 2011 comparativo con ejercicio terminado al 31 de Marzo de 2010.

## 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 Marzo 2011 y 31 de Marzo 2010, 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	120	120
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.

## 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 17%.

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.

## 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 TRANSICION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

### 3.1 Bases de la transición a NIIF

#### 3.1.1 Aplicación a NIIF

Los estados financieros de Unión Inmobiliaria S. A., por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2010 son los primeros estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La fecha de transición de la Entidad es el 1 de enero de 2009. La Entidad ha preparado su balance de apertura bajo NIIF a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF por la entidad es el 01 de enero de 2010.

A partir del ejercicio 2011, los estados financieros se presentan bajo NIIF, información financiera comparativa con el ejercicio 2009.

#### 3.1.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por Unión Inmobiliaria S. A.

De acuerdo con lo anterior, la NIIF 1 ha establecido la aplicación opcional de ciertas exenciones (14) y ha establecido algunas prohibiciones (4) sobre la aplicación retroactiva de algunos aspectos exigidos por otras NIIF, con el ánimo de ayudar a las empresas en el proceso de transición.

Las exenciones señaladas en NIC 1 que la sociedad ha decidido aplicar en su proceso de adopción es la siguiente:

#### **Propiedades, plantas y equipos**

- Considerar como costo atribuido de Propiedades, Plantas y Equipos el costo amortizado al 1 de enero de 2009.

### 3.2 Conciliación entre NIIF y Principios contables chilenos

La preparación de los estados financieros bajo NIIF requirió de una serie de modificaciones en la presentación y valorización de las normas aplicadas por la Entidad hasta el 31 de diciembre de 2009, ya que ciertos principios y requerimientos de NIIF difieren de los principios contables locales equivalentes.

Los estados financieros al 31 de Marzo 2011 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al periodo anterior ni a la fecha de transición, salvo por la aplicación, a partir del 1 de enero de 2009, de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS).

Los cambios en las políticas, en las estimaciones contables respecto a los principios contables locales y los efectos, fueron descritos en la Nota 3 Transición a las NIIF.

## NOTA 4 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.

### 4.1 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.



El detalle y principales condiciones de los fondos mutuos al 31 de Marzo 2011 y 31 de Marzo de 2010, son los siguientes:

<u>Entidad</u> Condición		31-03-2011	31-03-2010
		<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Celfin Capital	Reajutable en \$	_____ 569	_____ 605
Total		===== 569	===== 605

Al 31 de Diciembre de 2010 se obtuvo por concepto de mayor valor cuota por fondos mutuos de M\$ 182.

#### NOTA 6 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 Marzo de 2011 y 31 de Marzo 2010.

a) Cuentas por cobrar a Partes Relacionadas, no corriente:

Rut	Relación	País	Sociedad	No Corriente	
				31-03-2011 M\$	31-03-2010 M\$
70.008.170-2	Indirecta	Chile	Club de la Unión	9.131	9.136
Total				9.131	9.136

b) Efectos en resultados

Rut	Relación	País	Sociedad	Efecto en resultados (cargo) abono	
				31-03-2011 M\$	31-03-2010 M\$
70.008.170-2	Indirecta	Chile	Club de la Unión	-	-
Total				-	-

c) Remuneraciones al Directorio

El Directorio no recibe remuneraciones durante los periodos comprendidos al 31 de Marzo de 2011 y 31 de Marzo 2010.

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 Marzo de 2011 posee 119 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 N° 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 2009.

Por tanto al 31 de Marzo 2011 y 2010, 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 7 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

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

Al 31-03-2011

Propiedad, planta y equipos	Activo fijo bruto <u>M\$</u>	Depreciación acumulada <u>M\$</u>	Activo fijo neto <u>M\$</u>
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.250	(287.598)	266.651
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	<u>15.067</u>	<u>(15.066)</u>	<u>1</u>
Total bienes propiedad, plantas y equipos	<u>711.082</u>	<u>(302.664)</u>	<u>408.418</u>

Al 31-12-2010

Propiedad, planta y equipos	Activo fijo bruto <u>M\$</u>	Depreciación acumulada <u>M\$</u>	Activo fijo neto <u>M\$</u>
Terrenos	140.567	-	140.679
Edificios	554.250	(284.905)	269.345
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	<u>15.067</u>	<u>( 15.066)</u>	<u>1</u>
Total bienes propiedad, plantas y equipos	<u>711.083</u>	<u>(299.971)</u>	<u>411.112</u>

- b) El cargo a resultados para los periodos de 31.03.2011 y 31.03.2010, por concepto de depreciación del ejercicio, que se incluyen en el Estado de Actividades Integrales, asciende a M\$ 2.930 y M\$ 2.932 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 N° 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.

e) Los movimientos presentados en las partidas que integran el rubro de Propiedad, planta y equipo, al cierre del ejercicio, es el siguiente:

Al 31-03-2011

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u> <u>M\$</u>	<u>Construcción</u> <u>M\$</u>	<u>Obras</u> <u>de arte</u> <u>M\$</u>	<u>Equipos</u> <u>Varios</u> <u>M\$</u>	<u>Total</u> <u>activo fijo</u> <u>M\$</u>
Importe bruto al 01.01.2011	140.679	554.249	1.087	15.067	711.082
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31.12.2010	<u>140.679</u>	<u>554.249</u>	<u>1087</u>	<u>15.067</u>	<u>711.082</u>
Depreciación inicial	-	( 284.905)	-	( 15.066)	( 299.971)
Depreciación del ejercicio	-	( 2.693)	-	-	( 2.693)
Depreciación acumulada	-	( 287.598)	-	( 15.066)	( 302.664)
Importe neto al 31.03.2011	<u>140.679</u>	<u>266.651</u>	<u>1.087</u>	<u>1</u>	<u>408.418</u>

NOTA 8 IMPUESTOS A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Impuestos a la renta

Los estados financieros al 31 de Marzo 2011 y 31 de Marzo 2010, no incluyen provisión por impuesto a la renta, dado que la sociedad presenta perdidas tributarias ascendentes a M\$ 197.218 y M\$ 186.391, respectivamente.

b) Activos y pasivos por impuestos diferidos

El rubro se compone de la siguiente manera:

	Activo no corriente 31-03-2011 M\$	Pasivo no corriente 31-03-2011 M\$	Activo no corriente 31-12-2010 M\$	Pasivo no corriente 31-12-2010 M\$
Diferencia temporales:				
Depreciación	710	-	-	0
Total	710	-	-	0

c) Efectos en resultados por impuestos diferidos

	31-03-2011 M\$
Resultado por impuestos diferidos a las ganancias:	
Depreciación	0
Total	0

## NOTA 9 OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO

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

	31-03-2011 <u>M\$</u>
Provisiones de gastos honorario contador	<u>241</u>
Total	<u>241</u>

El movimiento del período es el siguiente:

	2011 <u>M\$</u>
Saldo provisión al 01-01-2011	241
Aumento del período	-
Importes utilizados	( <u>241</u> )
Saldo al 31-03-2011	<u>0</u>

## NOTA 10 PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	31-03-2011 <u>M\$</u>
Impuesto de segunda categoría	<u>49</u>
Total	<u>49</u>

## NOTA 11 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

### a) Patrimonio neto de la Sociedad

Al 31 de Marzo 2011 y 31 de Diciembre 2010, el capital social de Unión Inmobiliaria S.A. asciende a M\$ 553.852 (M\$ 566.891 al 1 de enero de 2009) 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 otras reservas al 1 de enero del 2010 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 2009 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 12 INGRESOS ORDINARIOS Y COSTOS DE VENTAS

El detalle de este rubro, es el siguiente:

a) Ingresos actividades ordinarias	31-03-2011 <u>M\$</u>	31-03-2010 <u>M\$</u>
Ingresos	<u>2.930</u>	<u>2.932</u>
Total	<u>2.930</u>	<u>2.932</u>

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	31-03-2011 <u>M\$</u>	31-03-2010 <u>M\$</u>
Depreciación	( <u>2.693</u> )	( <u>2.665</u> )
Total	( <u>2.693</u> )	( <u>2.665</u> )

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 13 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\$352; cualquier contingencia recae en el Club de la Unión con motivo del contrato de comodato que lo vincula con la Sociedad.

Con fecha 10 de agosto de 2010 se decretó el abandono del procedimiento solicitado por los demandados (Unión Inmobiliaria S.A. y otros) en el proceso seguido en el 15° Juzgado Civil (rol N° 15.116-2008), por los accionistas señores Rubén Anuch Aleguanlli, Saúl Trajtmann Krystal, Uri Trajtmann Hazan e Inversiones Krystal Ltda. por la que se intentaron diversas acciones judiciales tendientes a obtener la nulidad del contrato comodato suscrito por la sociedad con la corporación Club de la Unión de Santiago y que consta de la escritura pública de fecha 20 de octubre de 1997, otorgada en la Notaria de Santiago de don Pedro Sadá Azar y modificado por la de fecha 16 de marzo de 2006, otorgada en la Notaria de Santiago de don Patricio Raby Benavente y que recae sobre el inmueble de Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091 y los bienes muebles que lo alhajan y, como consecuencia de lo anterior, se perseguía además, una indemnización de perjuicios por aproximadamente M\$ 4.900.000.

La resolución precedentemente indicada fue confirmada por la Ilustre Corte de Apelaciones de Santiago y con fecha 24 de noviembre de 2010 el 15° Juzgado Civil de Santiago ordenó cumplirla.

El inmueble de Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091 quedó afecto durante el año 2010 a una medida precautoria de prohibición de enajenar, dictada en el juicio precedentemente indicado.

Una vez finalizado el feriado judicial vigente, se solicitará judicialmente el alzamiento de dicha medida, en razón de haberse puesto fin a la causa en que se decretó.

Los activos de la sociedad, (muebles e inmuebles), no tienen más gravámenes que el indicado.

#### NOTA 14 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 15 SANCIONES

Durante los ejercicios 2011 y 2010, 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 16 HECHOS RELEVANTES

En el periodo comprendido entre al 31 de Marzo de 2011 y el 31 de Marzo de 2010, no se han producido hechos relevantes que pudieran afectar a la Sociedad.

## NOTA 17 HECHOS POSTERIORES

- a) con fecha 11 de marzo de 2011, la sociedad ha informado en carácter de hecho esencial a la Superintendencia de Valores y Seguros, lo siguiente:
- con fecha 1° de agosto de 2008 se notificó a la sociedad, una demanda interpuesta en el 14° Juzgado Civil de esta ciudad (rol N° 15116-2008), por los accionistas señores Rubén Anuch Aleguanlli, Saúl Trajtmann Krystal, Uri Trajtmann Hazan e Inversiones Krystal Limitada, por la que se intentaron diversas acciones judiciales tendientes a obtener la nulidad del contrato comodato suscrito por la sociedad con la corporación Club de la Unión de Santiago y que consta de la escritura pública de fecha 20 de octubre de 1997, otorgada en la Notaría de Santiago de don Pedro Sadá Azar y modificado por la de fecha 16 de marzo de 2006, otorgada en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente y que recae sobre el inmueble de Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091 y los bienes muebles que lo alhajan y, como consecuencia de lo anterior, se perseguía además una indemnización de perjuicios por aproximadamente \$ 4.900.000.000.-
  - Por resolución de fecha 10 de agosto último se decretó el abandono del procedimiento solicitado por los demandados. Esta resolución fue apelada por los demandantes ante la Corte de Apelaciones de Santiago, la que confirmó dicha resolución.
  - Con fecha 24 de noviembre de 2010, el 16° Juzgado I Civil ordenó cumplir la resolución precedentemente indicada, certificándose el 9 de marzo en curso, por la Secretaria Subrogante de dicho tribunal, que ésta se encuentra ejecutoriada.
- b) Entre el 31 de Marzo 2011 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, 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 18 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.

## NOTA 19 HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE CIERRE DE PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

### 19.1 Autorización de Estados Financieros

Estos Estados Financieros intermedios han sido adoptados en sesión de Directorio con fecha 24 de mayo de 2011.

### 19.2 Fecha de Autorización para la publicación de los Estados Financieros

Estos Estados Financieros intermedios han sido aprobados con fecha 24 de mayo de 2011.

### 19.3 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.

### 19.4 Detalle hechos posteriores a la fecha del Balance

Con fecha 17 de marzo 2011 se informa lo siguiente:

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo N° 9 e incisos 1° y 2° del artículo N° 10 de la Ley N° 18.045, Artículo N° 63 de la Ley N° 18.046, así como lo señalado por las Circulares N° 660, N° 1737 y la Norma de Carácter General N° 30. Las tres de esa Superintendencia, informamos que el Directorio acordó citar a junta ordinaria de accionistas para el día 26 de abril de 2011, a las 12:00 hrs., que se celebrará en la sede ubicada en calle Av. Bernardo O'Higgins 1091 piso 2. Comuna de Santiago.

Las materias a tratar en la junta indicada anteriormente serán las siguientes:

- 1.- Memoria y Balance al 31 de Diciembre de 2010
- 2.- Operaciones artículo 44 de la Ley 18.046 sobre S.A.
- 3.- Designación de auditores externos
- 4.- Materias de interés social de competencia de la junta.

Las publicaciones de la citación se realizarán en el diario electrónico Extranoticias.cl los días: 07, 11 y 18 de abril de 2011, y la publicación del Balance Auditado es el día 11 de abril de 2011.

Con fecha 26 de abril de 2011 en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley N. 18.046, sobre Sociedades Anónimas, se informa que la Junta Ordinaria de Accionistas de la sociedad no se realizó por falta de quorum. Por consiguiente ésta deberá realizarse en segunda citación dentro del plazo legal.

Con fecha 16 de mayo de 2011 y en Junta Extraordinaria se cita a Junta General de Accionistas para el día 07 de junio próximo a las 12:00 hrs. A celebrarse en el domicilio social de Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091, Comuna de Santiago, las materias a tratar son las mismas fijadas en primera citación.

