

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre 2014 y 30 de septiembre de 2013

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera Clasificados Intermedios
Estados Intermedios de Resultados por Función
Estados Intermedios de Resultados Integrales
Estados de Flujos de Efectivo Intermedios
Estados de Cambios Intermedios en el Patrimonio Neto
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

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 Clasificados Intermedios	5
Estados Intermedios de Resultados por Función	7
Estados Intermedios de Resultados Integrales.....	8
Estados de Flujos de Efectivo Intermedios.....	9
Estados de Cambios Intermedios en el Patrimonio Neto.....	10
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios	11
1 Información general	11
2 Principales criterios contables aplicados	12
2.1 Bases de preparación	12
2.2 Período contable	12
2.3 Nuevos pronunciamientos contables	13
2.4 Moneda de presentación y moneda funcional	14
2.5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	14
2.6 Propiedades, planta y equipo	14
2.7 Efectivo y equivalentes al efectivo	15
2.8 Capital emitido	15
2.9 Impuestos diferidos	15
2.10 Provisiones	15
2.11 Reconocimiento de ingresos.....	15
3 Estimaciones y criterios contables	16
3.1 Impuestos diferidos	16
3.2 Provisiones corrientes.....	16
3.3 Reconocimiento de ingresos.....	16
4 Efectivo y equivalentes al efectivo.....	17
5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	18
6 Propiedades, planta y equipo.....	20
7 Impuestos a la renta e impuestos diferidos	22

8	Otras provisiones a corto plazo	22
9	Pasivos por impuestos corrientes	22
10	Capital emitido.....	23
11	Otras reservas.....	23
12	Ingresos – costos de ventas	23
13	Contingencias, compromisos y garantías	24
14	Medio ambiente	25
15	Sanciones	25
16	Hechos relevantes	25
17	Hechos posteriores	26
18	Situación operacional	27

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS INTERMEDIOS

	<u>Nota</u>	30-09-2014 <u>M\$</u>	31-12-2013 <u>M\$</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	<u>457</u>	<u>430</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>457</u>	<u>430</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	5	8.891	8.888
Propiedades, planta y equipo	6	<u>370.710</u>	<u>378.790</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>379.601</u>	<u>387.678</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>380.058</u></u>	<u><u>388.108</u></u>

Las notas adjuntas números 1 a la 18,
forman parte integral de estos estados financieros intermedios

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS INTERMEDIOS

	<u>Nota</u>	30-09-2014 <u>M\$</u>	31-12-2013 <u>M\$</u>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otras provisiones a corto plazo	8	402	402
Pasivos por impuestos corrientes	9	<u>61</u>	<u>58</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>463</u>	<u>460</u>
PATRIMONIO			
Capital emitido	10	553.852	553.852
Otras reservas	11	205.618	205.618
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(<u>379.875</u>)	(<u>371.822</u>)
TOTAL PATRIMONIO NETO		<u>379.595</u>	<u>387.648</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u><u>380.050</u></u>	<u><u>388.108</u></u>

Las notas adjuntas números 1 a la 18,
forman parte integral de estos estados financieros intermedios

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

	<u>Nota</u>	<u>Por el período comprendido entre el</u>		<u>Trimestre</u>	
		<u>01-01-2014</u>	<u>01-01-2013</u>	<u>01-07-2014</u>	<u>01-07-2013</u>
		<u>30-09-2014</u>	<u>30-09-2013</u>	<u>30-09-2014</u>	<u>30-09-2013</u>
		<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Ingresos de actividades ordinarias	12	9.481	10.594	3.275	3.150
Costos de ventas	12	(8.080)	(8.080)	(2.693)	(2.693)
Margen bruto		<u>1.401</u>	<u>2.514</u>	<u>582</u>	<u>457</u>
Gastos de administración	(	9.481)	(10.594)	(3.275)	(3.150)
Ingresos financieros		27	-	21	-
Costos financieros		<u>-</u>	(79)	<u>-</u>	(29)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	(	8.053)	(8.159)	(2.672)	(2.722)
Gasto por impuesto a las ganancias		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
PERDIDA DEL PERIODO		<u>(8.053)</u>	<u>(8.159)</u>	<u>(2.672)</u>	<u>(2.722)</u>
Ganancia del período		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
GANANCIA POR ACCION					
Ganancias básicas y diluidas por acción		<u>=</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>=</u>

Las notas adjuntas números 1 a la 18,
forman parte integral de estos estados financieros intermedios

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES

	01-01-2014 30-09-2014 M\$	01-01-2013 30-09-2013 M\$	01-07-2014 30-09-2014 M\$	01-07-2013 30-09-2013 M\$
Estado del resultado integral				
Ganancia (pérdida)	(8.053)	(8.159)	(2.672)	(2.722)
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	(8.053)	(8.159)	(2.672)	(2.722)

Las notas adjuntas números 1 a la 18,
forman parte integral de estos estados financieros intermedios

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS

	01-01-2014 30-09-2014 <u>M\$</u>	01-01-2013 30-09-2013 <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	-	-
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 de 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	27	(79)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	27	(79)
Flujo de efectivos 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	430	527
Efectivo y equivalente al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo final	457	448

Las notas adjuntas números 1 a la 18,
forman parte integral de estos estados financieros intermedios

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS INTERMEDIOS EN EL PATRIMONIO NETO

		Capital pagado <u>M\$</u>	Otras reservas <u>M\$</u>	Ganancias (pérdidas) acumuladas <u>M\$</u>	Total <u>M\$</u>
	<u>Nota</u>	<u>10</u>	<u>11</u>		
Saldos iniciales al 01-01-2014		553.852	205.618	(371.822)	387.648
Pérdida del ejercicio		-	-	(8.053)	(8.053)
Saldos al 30-06-2014		<u>553.852</u>	<u>205.618</u>	<u>(379.875)</u>	<u>379.595</u>

		Capital pagado <u>M\$</u>	Otras reservas <u>M\$</u>	Ganancias (pérdidas) acumuladas <u>M\$</u>	Total <u>M\$</u>
	<u>Nota</u>	<u>10</u>	<u>11</u>		
Saldos iniciales al 01-01-2013		553.852	205.618	(360.950)	398.520
Pérdida del ejercicio		-	-	(8.159)	(8.159)
Saldos al 30-06-2013		<u>553.852</u>	<u>205.618</u>	<u>(369.109)</u>	<u>390.361</u>

Las notas adjuntas números 1 a la 18,
forman parte integral de estos estados financieros intermedios

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2014

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 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. 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 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 e 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.

La emisión de estos estados financieros correspondientes al ejercicio terminado el 30 de septiembre de 2014 fue aprobada por el directorio con fecha 26 de noviembre de 2014.

Los auditores externos de la Sociedad por el ejercicio 2014, es la empresa MAZARS Auditores y Consultores Ltda., 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 30 de septiembre de 2014 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 intermedios de Unión Inmobiliaria S.A. al 30 de junio de 2014 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.

La presentación de los presentes Estados Financieros Intermedios se ha efectuado en base a lo establecido en la NIC 34, Información Financiera Intermedia.

La preparación de los estados financieros intermedios 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.

2.2 Período contable

Los presentes estados financieros intermedios cubren los siguientes periodos:

- Estados de Situación Financiera Clasificados Intermedios por el periodo terminado al 30 de septiembre 2014 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013.
- Estados Intermedios de Resultado por Función por los periodos comprendidos entre el 01 de enero 30 de septiembre de 2014 y 2013.
- Estados Intermedios de Resultado Integrales por los periodos comprendidos entre el 01 de enero 30 de septiembre de 2014 y 2013.
- Estados de Flujos de Efectivo directo por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013.
- Estados de Cambios Intermedios en el Patrimonio Neto por los periodos terminados al 30 de septiembre 2014 y al 30 de septiembre 2013.

2.3 Nuevos pronunciamientos contables:

a) Nuevas Normas e Interpretaciones.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 32, <i>Instrumentos Financieros: Presentación – Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
<i>Entidades de Inversión</i> – Modificaciones a NIIF 10, Estados Financieros Consolidados; NIIF 12 Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades y NIC 27 Estados Financieros Separados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIC 36, <i>Deterioro de Activos- Revelaciones del importe recuperable para activos no financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIC 39, <i>Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición – Novación de derivados y continuación de contabilidad de cobertura</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 21, Gravámenes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014

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

b) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 14, Diferimiento de Cuentas Regulatorias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 19, <i>Beneficios a los empleados – Planes de beneficio definido: Contribuciones de Empleados</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014
Mejoras Anuales Ciclo 2010 – 2012 mejoras a seis NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014
Mejoras Anuales Ciclo 2011 – 2013 mejoras a cuatro NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014
Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Agricultura: Plantas productivas (enmiendas a la NIC 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

La Administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

2.4 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.

2.5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente

Al 30 de septiembre de 2014, 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 equipo

2.6.1 Valorización de los bienes

Los bienes de propiedades, planta y equipo 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 equipo 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 equipo	Vida útil Mínima (meses)	Vida útil máxima (meses)
Terrenos	-	-
Edificios	276	276
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

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 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.

2.11 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.

NOTA 3 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES

3.1 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 30 de junio de 2014 y 2013 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.

3.2 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.

3.3 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 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:

	30-09-2014 <u>M\$</u>	31-12-2013 <u>M\$</u>
Fondos mutuos	<u>457</u>	<u>430</u>
Total	<u>457</u>	<u>430</u>

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

<u>Tipo de moneda</u>	30-09-2014 <u>M\$</u>	31-12-2013 <u>M\$</u>
Peso Chileno	<u>457</u>	<u>430</u>
Total	<u>457</u>	<u>430</u>

El detalle y principales condiciones de los fondos mutuos al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, son los siguientes:

<u>Entidad</u>	<u>Condición</u>	30-09-2014 <u>M\$</u>	31-12-2013 <u>M\$</u>
Celfin Capital	Reajutable en \$	<u>457</u>	<u>430</u>
Total		<u>457</u>	<u>430</u>

Al 30 de septiembre de 2014 se obtuvo una utilidad por concepto de mayor valor cuota por fondos mutuos de M\$ 27 (pérdida de M\$ 79 por menor valor al 30 de septiembre de 2013).

NOTA 5 CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES 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) 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 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013.

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

Rut	Relación	País	Sociedad	No Corriente	
				30-09-2014 M\$	31-12-2013 M\$
70.008.170-2	Indirecta	Chile	Club de La Unión	8.891	8.888
Total				8.891	8.888

b) Efectos en resultados

Rut	Relación	País	Sociedad	Efecto en resultados (cargo) abono	
				30-09-2014 M\$	31-12-2013 M\$
70.008.170-2	Indirecta	Chile	Club de La Unión	-	-
Total				-	-

c) Remuneraciones al Directorio

El Directorio no recibió remuneraciones durante los períodos comprendidos al 30 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre 2013.

d) Relacionada Club de La Unión

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 30 de septiembre de 2014 posee 503 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 en 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 2099.

Por tanto al 30 de septiembre de 2014 y 2013, 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, se incluyen todas las superiores a M\$ 5.000 monto establecido por la sociedad.

NOTA 6 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

Al 30-09-2014

Propiedades, planta y equipo	Activo fijo bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo fijo neto M\$
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.250	(325.307)	228.943
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	<u>15.067</u>	<u>(15.066)</u>	<u>1</u>
Total propiedades, planta y equipo	<u>711.083</u>	<u>(340.373)</u>	<u>370.710</u>

Al 31-12-2013

Propiedades, planta y equipo	Activo fijo bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo fijo neto M\$
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.250	(317.227)	237.023
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	<u>15.067</u>	<u>(15.066)</u>	<u>1</u>
Total propiedades, planta y equipo	<u>711.083</u>	<u>(332.293)</u>	<u>378.790</u>

- b) El cargo a resultados para los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013 por concepto de depreciación del ejercicio, que se incluyen en el Estados Intermedios de Resultados por Función, asciende a M\$ 8.080 y M\$ 8.080 respectivamente.
- c) La Sociedad valoriza sus bienes de propiedades, planta y equipo 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 propiedades, planta y equipo, al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

Al 30-09-2014

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos M\$</u>	<u>Edificios M\$</u>	<u>Obras de arte M\$</u>	<u>Equipos varios M\$</u>	<u>Total activo fijo M\$</u>
Importe bruto al 01-01-2014	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 30-06-2014	<u>140.679</u>	<u>554.250</u>	<u>1.087</u>	<u>15.067</u>	<u>711.083</u>
Depreciación inicial	- (317.227)	- (15.066)	- (332.293)		
Depreciación del ejercicio	- (8.080)	-	- (8.080)		
Depreciación acumulada	- (325.307)	- (15.066)	- (340.373)		
Importe neto al 30-06-2014	<u>140.679</u>	<u>228.943</u>	<u>1.087</u>	<u>1</u>	<u>370.710</u>

Al 31-12-2013

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos M\$</u>	<u>Edificios M\$</u>	<u>Obras de arte M\$</u>	<u>Equipos varios M\$</u>	<u>Total activo fijo M\$</u>
Importe bruto al 01-01-2013	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31-12-2013	<u>140.679</u>	<u>554.250</u>	<u>1.087</u>	<u>15.067</u>	<u>711.083</u>
Depreciación inicial	- (306.452)	- (15.066)	- (321.518)		
Depreciación del ejercicio	- (10.775)	-	- (10.775)		
Depreciación acumulada	- (317.227)	- (15.066)	- (332.293)		
Importe neto al 31-12-2013	<u>140.679</u>	<u>237.023</u>	<u>1.087</u>	<u>1</u>	<u>378.790</u>

NOTA 7 IMPUESTOS A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Impuestos a la renta

Los estados financieros al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre 2013, no incluyen provisión por impuesto a la renta, dado que la sociedad presenta pérdidas tributarias ascendentes a M\$ 213.168 y M\$ 202.297, respectivamente.

NOTA 8 OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO

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

	30-09-2014 <u>M\$</u>	31-12-2013 <u>M\$</u>
Provisiones por honorarios profesionales	<u>402</u>	<u>402</u>
Total	<u>402</u>	<u>402</u>

El movimiento del período es el siguiente:

	<u>M\$</u>
Saldo provisión al 01-01-2014	402
Aumento del período	402
Importes utilizados	(<u>402</u>)
Saldo al 30-09-2014	<u>402</u>

NOTA 9 PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	30-09-2014 <u>M\$</u>	31-12-2013 <u>M\$</u>
Impuesto de segunda categoría	<u>99</u>	<u>58</u>
Total	<u>99</u>	<u>58</u>

NOTA 10 CAPITAL EMITIDO

Al 30 de septiembre 2014 y 2013, el capital social de Unión Inmobiliaria S.A. asciende a M\$ 553.852 (M\$ 553.852 al 31 de diciembre de 2013) 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 11 OTRAS RESERVAS

El saldo otras reservas al 1 de enero del 2014 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, al cierre del ejercicio terminado al 30 de junio 2014 y que se detallan en los Estados de Cambios Intermedios 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 – COSTOS DE VENTAS

El detalle de este rubro, es el siguiente:

a) Ingresos de actividades ordinarias

	30-09-2014 <u>M\$</u>	30-09-2013 <u>M\$</u>
Ingresos	<u>9.481</u>	<u>10.594</u>
Total	<u>9.481</u>	<u>10.594</u>

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

	30-09-2014	30-09-2013
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Depreciación	(8.080)	(8.080)
Total	<u>(8.080)</u>	<u>(8.080)</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 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 13 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

El inmueble de la sociedad se encuentra 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 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.

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 Servicio de Impuestos Internos 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 que no incide en cuotas sino 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 del Servicio de Impuestos Internos, quien lo admitió a tramitación.

Finalmente, la Tesorería General de la República inició el trámite de cobranza judicial respecto de algunas 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 la Tesorería General de la República.

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

Con fecha 27 de Marzo de 2013, la SVS informó que aplicó sanción a la Sociedad por no haber enviado el Acta de Accionistas conforme a lo dispuesto en la Sección III y V de la Circular N° 1.481, ambas de ese organismo.

NOTA 16 HECHOS RELEVANTES

a) Con fecha 17 de abril de 2014 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.

b) Con fecha 17 de abril de 2014 y en Sesión Ordinaria de Directorio se acordó citar a Junta General Ordinaria de Accionistas en segunda citación para el día 29 de mayo de 2014 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.

c) Con fecha 29 de mayo de 2014, por acuerdo de los accionistas presentes y representados en Junta de Accionistas, se acordó aprobar la Memoria y Balance correspondiente al ejercicio 2013, junto con designar como auditores externos por el período 2014 a Mazars Auditores Consultores Ltda.

NOTA 17 HECHOS POSTERIORES

a) Autorización de Estados Financieros

- Fecha de Autorización para la publicación de los Estados Financieros

Estos Estados Financieros han sido aprobados con fecha 26 de noviembre de 2014.

- 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 30 de septiembre de 2014 y a la fecha de aprobación de los presentes Estados Financieros (26 de noviembre del 2014), 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

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.

GONZALO CALVO LASO
Gerente General

SERGIO MIRANDA MANRÍQUEZ
Contador