

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2010

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Presidente, Directores y Accionistas
Unión Inmobiliaria S.A.

1. Hemos efectuado una auditoría a los estados de situación financiera de Unión Inmobiliaria S.A. y al 31 de diciembre de 2010 y 2009, del estado consolidado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2009 y de los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas), es responsabilidad de la Administración de Unión Inmobiliaria S.A. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros con base en las auditorías que efectuamos.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los montos e informaciones revelados en los estados financieros consolidados. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración de la Compañía, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, basados en nuestra auditoría, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Unión Inmobiliaria S.A. y al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y al 1 de enero de 2009, los resultados integrales de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, de acuerdo con Normas de Información Internacionales de Información Financiera.
4. La sociedad Unión Inmobiliaria S.A. durante el año 1998, dejó de pagar las contribuciones territoriales correspondientes a inmuebles de su propiedad, ubicada en Avda. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091. Según se indica en Nota 13 a los estados financieros, los montos de contribuciones en el caso que se debiesen pagar ascienden aproximadamente a M\$ 352.000. Dichos cargos según lo explicado en la misma nota, 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 presentará 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.

5. Como se desprende de la lectura de los estados financieros, la sociedad no presenta ingresos operacionales, y como consecuencia de ello, presenta resultados negativos recurrentes. No obstante lo anterior y según lo indicado en Nota 18, 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.
6. En el activo fijo (Nota 7) 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Heraldo Hetz Vorpahl'.

Heraldo Hetz Vorpahl

BDO Auditores & Consultores

Santiago, 15 de marzo de 2011

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
3.2.1 Conciliación del patrimonio neto al 31 de diciembre de 2009	16
3.2.2 Conciliación del resultado para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009	16
3.2.3 Conciliación del estado de flujos de efectivo por el ejercicio entre el 01 de enero y 31 de Diciembre de 2010	17

Notas	Página
4 Estimaciones y criterios contables	17
4.1 Vidas útiles y test de deterioro de activos	17
4.2 Impuestos diferidos	18
4.3 Provisiones corrientes	18
4.4 Reconocimiento de ingresos.....	18
5 Efectivo y equivalente al efectivo	18
6 Saldos y transacciones con partes relacionadas	19
7 Propiedad planta y equipos.....	21
8 Impuestos a la renta e impuestos diferidos	23
9 Otras provisiones a corto plazo	24
10 Pasivos por impuestos corrientes	24
11 Cambios en el patrimonio	25
12 Ingresos ordinarios y costos de ventas.....	26
13 Contingencias, compromisos y garantías	27
14 Medio ambiente	28
15 Sanciones	28
16 Hechos relevantes.....	29
17 Hechos posteriores	29
18 Situación operacional.....	30

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

	<u>Nota</u>	31-12-2010 <u>M\$</u>	31-12-2009 <u>M\$</u>	01-01-2009 <u>M\$</u>
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y efectivo equivalente	5	<u>605</u>	<u>423</u>	<u>302</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>605</u>	<u>423</u>	<u>302</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6	9.136	9.135	9.157
Propiedades, plantas y equipos	7	411.112	421.779	432.289
Activos por impuesto diferidos	8	<u>710</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>420.958</u>	<u>430.914</u>	<u>441.446</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>421.563</u>	<u>431.337</u>	<u>441.748</u>

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

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

	<u>Nota</u>	31-12-2010 <u>M\$</u>	31-12-2009 <u>M\$</u>	01-01-2009 <u>M\$</u>
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES				
Otras provisiones a corto plazo	9	241	237	237
Pasivos por impuestos corrientes	10	<u>54</u>	<u>54</u>	<u>74</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>295</u>	<u>291</u>	<u>311</u>
PASIVOS NO CORRIENTES				
Pasivos por impuestos diferidos	8	<u>-</u>	<u>1.690</u>	<u>-</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>-</u>	<u>1.690</u>	<u>-</u>
PATRIMONIO				
Capital emitido	11	553.852	553.852	566.891
Otras reservas varias	11	205.618	205.618	192.579
Resultados acumulados		<u>(338.202)</u>	<u>(330.114)</u>	<u>(318.033)</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO		<u>421.268</u>	<u>429.356</u>	<u>441.437</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>421.563</u>	<u>431.337</u>	<u>441.748</u>

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

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

		01-01-2010 31-12-2010	01-01-2009 31-12-2009
	<u>Nota</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Ingresos actividades ordinarias	12	9.802	9.840
Costos de ventas	12	(10.667)	(10.511)
Margen bruto		(865)	(671)
Gastos de administración		(9.805)	(9.841)
Ingresos financieros	5	182	121
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO		(10.488)	(10.391)
Gasto	8	2.400	(1.690)
PERDIDA DEL EJERCICIO		(8.088)	(12.081)
Ganancias del periodo atribuible a tenedores de instrumentos de Participación de en patrimonio neto de la controladora		-	-
Ganancia del periodo atribuible a participación minoritaria		-	-
Ganancia del período		-	-
GANANCIA POR ACCION			
Ganancias básicas y diluidas por acción		-	-

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

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

	<u>Nota</u>	01-01-2010 31-12-2010 <u>M\$</u>	01-01-2009 31-12-2009 <u>M\$</u>
Estado del resultado integral			
Ganancia (pérdida)		(8.088)	(12.081)
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		(8.088)	(12.081)
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 18,
forman parte integral de estos estados financieros interinos.

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

		01-01-2010 31-12-2010 M\$	01-01-2009 31-12-2009 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		-	-
Otras entradas (salidas) procedentes de otras actividades de operación	5	182	121
Total flujo de efectivo por otras actividades de operación		182	121
Flujos de efectivo netos de actividades de operación		182	121
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		-	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		-	-
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		182	121
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	5	423	302
Efectivo y equivalente al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo final	5	605	423

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

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	<u>Nota</u>	<u>Capital pagado M\$</u>	<u>Otras reservas varias M\$</u>	<u>Resultados acumulados M\$</u>	<u>Total M\$</u>
Saldos iniciales al 01.01.2010	11	553.852	205.618 (	330.114)	429.356
Otros incrementos de patrimonio neto		-	-	-	-
Pérdida del ejercicio		-	-	(8.088)	(8.088)
Saldos al 31-12-2010		553.852	205.618 (	338.202)	421.268
		<u>Capital pagado M\$</u>	<u>Otras reservas varias M\$</u>	<u>Resultados acumulados M\$</u>	<u>Total M\$</u>
Saldos iniciales al 01.01.2009	11	566.891	192.579 (	318.033)	441.437
Otros incrementos de patrimonio neto	3	(13.039)	13.039	-	-
Pérdida del ejercicio		-	-	(12.081)	(12.081)
Saldos al 31-12-2009		553.852	205.618 (	330.114)	429.356

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

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre de 2010

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 Diciembre de 2010 constituyen los primeros estados financieros de la Sociedad 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 Diciembre del 2010, al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009 y al 01 de enero de 2009.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por el periodo terminado al 31 de Diciembre de 2010 y al 31 de Diciembre 2009.
- Estados de Resultado Integrales por el periodo terminado al 31 de Diciembre de 2010 comparativo con el 31 de Diciembre de 2009.
- Estado de Flujo de Efectivo directo por el periodo terminado al 31 de Diciembre de 2010 comparativo con 31 de Diciembre de 2009.

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 2010 y 31 de diciembre de 2009, 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 2010, 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 Diciembre de 2010 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.

3.2.1 Conciliación del patrimonio neto al 31 de diciembre de 2009:

	<u>M\$</u>
PCGA en Chile	<u>421.104</u>
Otros ajustes	13.039
Impuestos diferidos	(1.690)
Corrección monetaria	<u>(3.097)</u>
Efecto de la transición a las NIIF	<u>8.252</u>
Patrimonio neto según NIIF	<u>429.356</u>

3.2.2 Conciliación del resultado para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009

	<u>M\$</u>
PCGA en Chile	<u>(10.181)</u>
Impuestos diferidos	(1.690)
Corrección monetaria	<u>(210)</u>
Efecto de la transición a las NIIF	<u>(1.900)</u>
Resultado neto según NIIF	<u>(12.081)</u>

3.2.3 Conciliación del estado de flujos de efectivo por el ejercicio entre el 01 de enero y 31 de Diciembre de 2010:

	Flujo Operacional M\$	Flujo inversión M\$	Flujo financiamiento M\$
PCGA en Chile	423	-	-
Intereses ganados	182	-	-
Intereses ganados	-	-	-
Efectos por cambio moneda funcional	-	-	-
Efecto de la transición a las NIIF	605	-	-
Flujos de efectivo según NIIF	605	-	-

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.

4.2 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.

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.

4.3 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.

4.4 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 5 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:

	31-12-2010 <u>M\$</u>	31-12-2009 <u>M\$</u>
Fondos mutuos	<u>605</u>	<u>423</u>
Total	<u>605</u>	<u>423</u>

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

<u>Tipo de moneda</u>	31-12-2010 <u>M\$</u>	31-12-2009 <u>M\$</u>
Peso Chileno	<u>605</u>	<u>423</u>
Total	<u>605</u>	<u>423</u>

El detalle y principales condiciones de los fondos mutuos al 31 de Diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009, son los siguientes:

<u>Entidad</u>	<u>Condición</u>	31-12-2010 <u>M\$</u>	31-12-2009 <u>M\$</u>
Celfin Capital	Reajutable en \$	<u>605</u>	<u>423</u>
Total		<u>605</u>	<u>423</u>

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 Diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009.

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

Rut	Relación	País	Sociedad	No Corriente	
				31-12-2010 M\$	31-12-2009 M\$
70.008.170-2	Indirecta	Chile	Club de la Unión	9.136	9.135
Total				9.136	9.135

b) Efectos en resultados

Rut	Relación	País	Sociedad	Efecto en resultados (cargo) abono	
				31-12-2010 M\$	31-12-2009 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 Diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009.

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 2010 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 registrará hasta el 31 de diciembre de 2009.

Por tanto al 31 de Diciembre de 2010 y 2009, 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 31-12-2010

Propiedad, planta y equipos	Activo fijo bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo fijo neto M\$
Terrenos	140.679	-	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>

Al 31-12-2009

Propiedad, planta y equipos	Activo fijo bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo fijo neto M\$
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.250	(274.238)	280.012
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>(289.304)</u>	<u>421.779</u>

- b) El cargo a resultados para los periodos de 31.12.2010 y 31.12.2009, por concepto de depreciación del ejercicio, que se incluyen en el Estado de Actividades Integrales, asciende a M\$ 10.667 y M\$ 10.511, 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 31-12-2010

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos M\$</u>	<u>Construcción M\$</u>	<u>Obras de arte M\$</u>	<u>Equipos Varios M\$</u>	<u>Total activo fijo M\$</u>
Importe bruto al 01.01.2010	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31.12.2010	<u>140.679</u>	<u>554.250</u>	<u>1.087</u>	<u>15.067</u>	<u>711.083</u>
Depreciación inicial	- (	274.238)	- (	15.066)	(289.304)
Depreciación del ejercicio	-	(10.667)	-	-	(10.667)
Depreciación acumulada	-	(284.905)	-	(15.066)	(299.971)
Importe neto al 31.12.2010	<u>140.679</u>	<u>269.345</u>	<u>1.087</u>	<u>1</u>	<u>411.112</u>

Al 31-12-2009

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos M\$</u>	<u>Construcción M\$</u>	<u>Obras de arte M\$</u>	<u>Equipos Varios M\$</u>	<u>Total activo fijo M\$</u>
Importe bruto al 01.01.2009	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31.12.2009	<u>140.679</u>	<u>554.250</u>	<u>1.087</u>	<u>15.067</u>	<u>711.083</u>
Depreciación inicial	- (	263.727)	- (	15.066)	(278.793)
Depreciación del ejercicio	-	(10.511)	-	-	(10.511)
Depreciación acumulada	-	(274.238)	-	(15.066)	(289.304)
Importe neto al 31.12.2009	<u>140.679</u>	<u>280.012</u>	<u>1.087</u>	<u>1</u>	<u>421.779</u>

NOTA 8 IMPUESTOS A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Impuestos a la renta

Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009, no incluyen provisión por impuesto a la renta, dado que la sociedad presenta perdidas tributarias ascendentes a M\$ 164.479 y M\$ 149.905, respectivamente.

b) Activos y pasivos por impuestos diferidos

El rubro se compone de la siguiente manera:

	Activo no corriente 31-12-2010 M\$	Pasivo no corriente 31-12-2010 M\$	Activo no corriente 31-12-2009 M\$	Pasivo no corriente 31-12-2009 M\$
Diferencia temporales:				
Depreciación	<u>710</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.690</u>
Total	<u>710</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.690</u>

c) Efectos en resultados por impuestos diferidos

	31-12-2010 M\$	31-12-2009 M\$
Resultado por impuestos diferidos a las ganancias:		
Depreciación	<u>2.400</u>	<u>(1.631)</u>
Total	<u>2.400</u>	<u>(1.631)</u>

NOTA 9 OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO

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

	31-12-2010 <u>M\$</u>	31-12-2009 <u>M\$</u>
Provisiones de gastos honorario contador	<u>241</u>	<u>237</u>
Total	<u>241</u>	<u>237</u>

El movimiento del período es el siguiente:

	2010 <u>M\$</u>
Saldo provisión al 01-01-2010	237
Aumento del período	241
Importes utilizados	(<u>237</u>)
Saldo al 31-12-2010	<u>241</u>

NOTA 10 PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	31-12-2010 <u>M\$</u>	31-12-2009 <u>M\$</u>
Impuesto de segunda categoría	<u>54</u>	<u>54</u>
Total	<u>54</u>	<u>54</u>

NOTA 11 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

a) Patrimonio neto de la Sociedad

Al 31 de Diciembre de 2010 y 2009, 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 2009 por M\$ 192.579 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

	31-12-2010 <u>M\$</u>	31-12-2009 <u>M\$</u>
Ingresos	<u>9.802</u>	<u>9.840</u>
Total	<u>9.802</u>	<u>9.840</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

	31-12-2010 <u>M\$</u>	31-12-2009 <u>M\$</u>
Depreciación	<u>(10.667)</u>	<u>(10.511)</u>
Total	<u>(10.667)</u>	<u>(10.511)</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 2009.

A raíz de la existencia de dicho contrato de comodato y al hecho que mediante el Decreto N° 3705 del Ministerio de Educación, del 30 de junio de 1981, el inmueble propiedad de la Sociedad fue declarado Monumento Nacional. Unión Inmobiliaria reclamó cobros de contribuciones correspondientes al período 1998-2005.

En los reclamos interpuestos en contra de dichas cuotas de Impuesto Territorial se discute la exención de este impuesto respecto del inmueble.. Estos juicios, fueron invalidados por la Corte de Apelaciones de Santiago, por ser tramitados ante un tribunal que no tenía jurisdicción, y finalmente devueltos al Director Regional para su fallo.

Las cuotas reclamadas y los roles de los respectivos reclamos son las 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 10.551-00)

Existe un reclamo tributario Rol 10.664-03 que no incide en cuotas sino en el rol de avalúo mismo del inmueble. Por resolución de la Corte de Apelaciones de Santiago de 28 de Abril de 2009, se declaró nulo lo obrado y este expediente también está de regreso al Servicio de Impuestos Internos para que el Director Regional le de la debida tramitación. Al respecto ya se evacuó el informe del fiscalizador.

La Cifra discutida en dichos juicios ascendía a la suma de \$823.550.968, en pesos de enero de 2009

Por otra parte, con fecha 11 de septiembre de 2008 la Sociedad presentó ante la Subdirección Nacional de Avalúos del SII una solicitud de modificación al catastro de bienes raíces reclamando el avalúo fiscal del inmueble. Como resultado de esta solicitud el SII procedió a modificar el avalúo del inmueble disminuyéndolo, mediante resolución A 13-08-2009 del 25 de Marzo de 2009, dando origen a la sustitución de los antiguos cobros por nuevos, esta vez por un monto total de \$ 352.440.256.- Como consecuencia de ello, se procedió a dejar sin efecto todos los giros materia de los reclamos y de la cobranza judicial.

Dado que la modificación del avalúo afectó solo al edificio y no al terreno en el que se encuentra ubicado, la Sociedad presentó el 21 de Septiembre de 2009 ante la Subdirección Nacional de Avalúos del SII, una nueva solicitud de modificación al catastro de bienes raíces reclamando esta vez el avalúo fiscal del terreno, la cual aún se encuentra en estudio por parte del Servicio.

En la actualidad, sin que exista un pronunciamiento sobre el fondo de lo reclamado por la Sociedad en cuanto a que procede la exención de contribuciones en el período discutido con el SII, ni de contar con la revisión final de la tasación del terreno en el que se ubica el edificio, la Tesorería General de la República inicio, con fecha 2 de febrero de 2011, el proceso rol 8648-2011 por el cobro judicial de las cuotas de contribuciones generadas por la Resolución A 13-08-2009 del 25 de Marzo de 2009. Al respecto Unión Inmobiliaria además de oponer las excepciones correspondientes solicitó la nulidad de lo obrado, encontrándose la situación aún pendiente de resolver.

En relación a estos últimos cobros de contribuciones por el período 1998-2005 ascendentes a MM\$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 Aleuanlli, 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 MM\$ 4.900.-

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. Precisamente, en razón de haberse puesto fin a la causa en que se decretó dicha medida y dado el resultado obtenido en el proceso, se solicitará judicialmente su alzamiento.

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 2010 y 2009, 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 diciembre de 2010 y el 31 de Diciembre de 2009, 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 Aleuanlli, 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 diciembre de 2010 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.

SERGIO MIRANDA M.
Contador

ALVARO PEREZ-IÑIGO
Gerente General