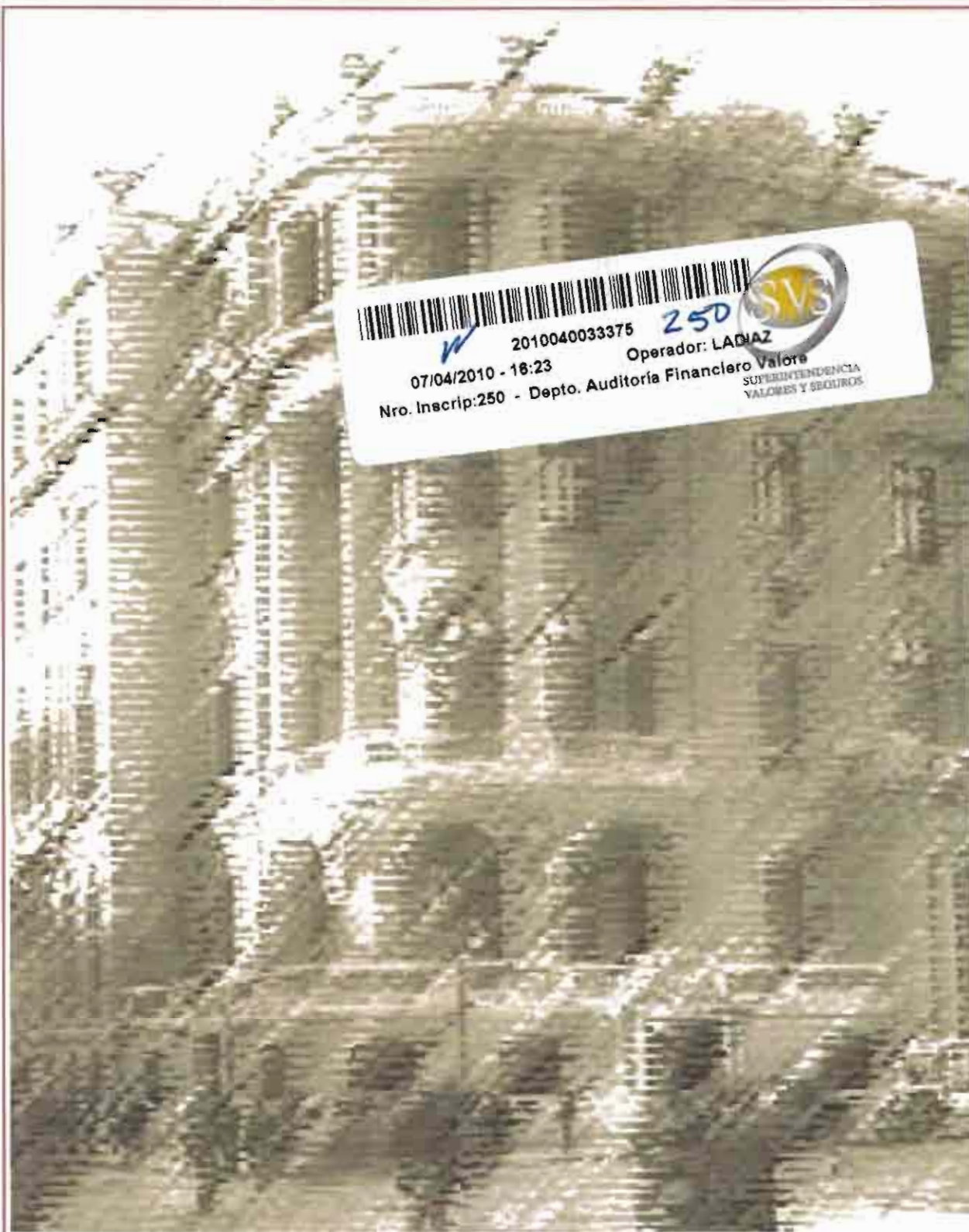


# 62° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009



UNION INMOBILIARIA S.A.

# UNION INMOBILIARIA S.A.

62° MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

## ÍNDICE

### 1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD

- a) *Identificación Básica*
- b) *Documentos Constitutivos*
- c) *Direcciones*

### 2.- PROPIEDAD DE LA ENTIDAD

### 3.- ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

- a) *Organígrama*
- b) *Directores y Administradores*
- c) *Personal*

### 4.- ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

- a) *Información histórica de la entidad*
- b) *Descripción de las actividades y negocios de la entidad*
  - 1. *Productos, negocios y actividades*
  - 2. *Propiedades*
  - 3. *Seguros*
  - 4. *Contratos*

### 5.- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

### 6.- REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

### 7.- ESTADOS FINANCIEROS

- a) *Balance General*
- b) *Estado de Resultados*
- c) *Estado de Flujo de Efectivo*
- d) *Notas a los Estados Financieros*

### 8.- SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA

### 9.- DICTAMEN DE LOS AUDITORES

# UNION INMOBILIARIA S.A.

62° MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

## 1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD

### a) Identificación Básica

Razón Social : Unión Inmobiliaria S.A.  
Domicilio Legal : Av. Libertador Bernardo O'higgins N° 1091  
Rol Unico Tributario : 91.196.000-1  
Actividad Económica : Inmobiliaria

### b) Documentos Constitutivos

La sociedad fue constituida por escritura pública el 10 de octubre de 1946, ante el Notario Público don Javier Echeverría Vial, complementándose mediante escritura pública el 20 de enero de 1947 otorgada ante el mismo Notario.

Sus Estatutos fueron inscritos en el Registro de Comercio a Fs. 675 N° 49 de 1947.

Con fecha 8 de febrero de 1947, y mediante el Decreto Supremo N° 660, se autorizó la existencia y se aprobaron los Estatutos de la Sociedad. Mediante Decreto Supremo N° 1535 del 2 de abril de 1947 fue declarada legalmente instalada.

Los Estatutos fueron modificados el 10 de diciembre de 1954 ante el Notario Javier Echeverría Vial y la adecuación de ellos ordenada por la Ley N° 18.046 se efectuó por escritura pública de fecha de 23 de septiembre de 1983, otorgada ante Notario de Santiago, don Demetrio Gutiérrez e inscrita en el registro de Comercio con esa misma fecha.

Finalmente, los Estatutos de la Sociedad fueron modificados por escritura pública de fecha 20 de diciembre de 2007, otorgada ante el Notario Público Max Ordóñez Urzua, suplente del titular Pedro Sadá Azar.

### c) Direcciones

#### Gerencia y Oficinas

Domicilio : Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091 - 4° Piso  
Teléfono : 56-02-5892025  
Casilla : 89-D

# UNION INMOBILIARIA S.A.

62° MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

## 2.- PROPIEDAD DE LA ENTIDAD

ACCIONISTA	ACCIONES PAGADAS	% DE LA PROPIEDAD
Corporación Club de Viña del Mar	500	5,56%
Larraín Vial S.A. Corred. De Bolsa	289	3,21%
Anuch Aleuanill, Rubén	135	1,50%
Inmobiliaria Club de la Unión S.A.	119	1,32%
Soc. De Inv. Krystal Ltda.	90	1,00%
Sobral Fraile, José Luis	60	0,67%
Valdebenito Fuentes, Rubén Alexis	50	0,56%
Valdebenito Fuentes, Moisés Rubén	47	0,52%
Valenzuela Lafourcade S.A. C. de B.	46	0,51%
Martin Iglesias, Gonzalo	42	0,47%
Celfin Capital S.A. Corred. de Bolsa	40	0,44%
Haeussler Cousiño, José	35	0,39%
Sub Total	1.453	16,14%
Otros Accionistas	7.547	83,86%
Total	9.000	100,00%

## 3.- ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

### a) Organigrama





# UNION INMOBILIARIA S.A.

62° MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

## b) Directores y Administradores

### DIRECTORIO

#### **Presidente**

León Vergara Gutiérrez

Administrador Público

#### **Vicepresidente**

Hernán Greene Maeztu

Contador Auditor

#### **Directores**

Verónica Montero Purviance

Abogada

Samuel Lira Ovalle

Abogado

Mario Díez Urzua

Abogado

#### **Presidente Honorario**

Vicente Izquierdo Besa

Ingeniero Civil

Alejandro Montero Guzmán

Abogado

### ADMINISTRACIÓN

#### **Gerente General**

Álvaro Pérez-Iñigo González

Ingeniero Civil

## c) Personal

Trabajadores : 1

Técnicos : 2

Ejecutivos : 1

## UNION INMOBILIARIA S.A.

62º MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

### 4.- ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

#### a) Información histórica de la entidad

La sociedad fue constituída por cinco renombrados socios de la corporación Club de La Unión de Santiago (señores Ernesto Barros Jarpa, José Manuel Balmaceda Toro, Ricardo Searle Lorca, Manuel García de la Huerta Izquierdo y don Gustavo Ross Santa María) y por la propia corporación nombrada, con un capital social de \$ 20.000.000 representado por 4.500 acciones nominativas, de \$ 1.000 cada una de ellas. De estas acciones, los cinco accionistas fundadores suscribieron y pagaron una cada uno de ellos y las 4.495 restantes fueron suscritas por el Club de La Unión, pagando 1.099 acciones en dinero, con recursos sociales propios y las 3.396 restantes, mediante el aporte del inmueble ubicado en la Alameda Bernardo O´Higgins, que es el que siempre y hasta la actualidad le ha servido como sede social.

Todos los recursos con los cuales se constituyó el capital social de Unión Inmobiliaria S.A. y su patrimonio provenían del aporte hecho por la corporación Club de La Unión de Santiago, salvo las cinco acciones suscritas y pagadas por los distinguidos cinco socios que concurrieron a su formación.

Las acciones que suscribió y pagó la corporación Club de La Unión de Santiago fueron posteriormente colocadas entre los socios de la misma.

La razón que motivó a los socios de la corporación Club de La Unión de Santiago a constituir la sociedad, fue una decisión adoptada en Asamblea General de dicha institución, en un momento histórico convulsionado, que ponía en riesgo el patrimonio corporativo, que hacía aconsejable aislarlo de cualquier riesgo y aportarlo a una sociedad instrumental, al servicio de los intereses de sus socios, que eran los mismos que luego fueron los accionistas de dicha sociedad.

El objeto de la sociedad fue el dominio y adquisición de toda clase de bienes raíces y muebles y su transformación, dar y tomar en arrendamiento toda clase de bienes y la explotación por cuenta propia o ajena de los bienes que adquiriera o tomara en arriendo.

## UNION INMOBILIARIA S.A.

62° MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

Posteriormente, en Junta Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, realizada el 3 de agosto de 1983 y cuya acta se redujo a escritura pública en la Notaría de Santiago de don Demetrio Gutiérrez López el 6 de septiembre del mismo año y cuyo extracto se inscribió a fs. 14.826 N° 76.852 del Registro de Propiedad del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1983, se acordó modificar los estatutos sociales, ajustándolos a las normas contenida en la ley N° 18.046. Entre las modificaciones acordadas fue el agregar al objeto social lo siguiente: "el mantenimiento, desenvolvimiento y la integral consecución de las finalidades propias de la persona jurídica "Club de La Unión de Santiago" Corporación de Derecho Privado".

Esta modificación respondió a lo manifestado por la Superintendencia de Valores y Seguros en el oficio N° 002535, de 15 de junio de 1983.

Finalmente, en Junta Extraordinaria de Accionistas realizada el 23 de noviembre de 2007 y cuya acta se redujo a escritura pública el 20 de diciembre de 2007, en la Notaría de Santiago de don Pedro Sadá Azar y cuyo extracto se inscribió a fs. 55.951 N° 39.621 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al mismo año, se modificó íntegramente el artículo 4° de los estatutos sociales, cuyo texto quedó como sigue: "El objeto de la sociedad es la adquisición, posesión y conservación de inmuebles, particularmente de aquellos de especial valor histórico o arquitectónico, incluyendo los bienes muebles que formen parte de su alhajamiento 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 tengan 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".

# UNION INMOBILIARIA S.A.

62º MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

## *b) Descripción de las actividades y negocios de la entidad*

### *1. Productos, negocios y actividades*

*La sociedad 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.*

*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 Seguros y Valores, 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 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.*

### *2. Propiedades*

*La sociedad es propietaria del inmueble ubicado en Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091, de la comuna de 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.*



## UNION INMOBILIARIA S.A.

62º MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

### 3. Seguros

*El inmueble de propiedad de la Sociedad y su contenido se encuentran asegurados por la póliza 3605484, con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2010, emitida por la compañía de seguros generales RSA Seguros Chile S.A.*

### 4. Contratos

*Mediante contrato de 20 de octubre de 1997, modificado el 16 de marzo de 2006, el inmueble de propiedad de la Sociedad fue entregado en comodato a la corporación de derecho privado Club de la Unión. Por lo tanto, al 31 de diciembre de los años 2009 y 2008 la Sociedad no presenta ingresos por concepto de arriendo.*

### 5.- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

*Dado que la sociedad no obtuvo utilidades, y en razón de su objeto social, no existe política de reparto de utilidades.*

### 6.- REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

*Los miembros del Directorio de la sociedad no perciben remuneraciones.*

# UNION INMOBILIARIA S.A.

62º MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

UNION INMOBILIARIA S.A.

BALANCES GENERALES

	Al 31 de diciembre de	
	2009	2008
	M\$	M\$
ACTIVOS		
ACTIVOS CIRCULANTES		
Valores negociables	<u>423</u>	<u>295</u>
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	<u>423</u>	<u>295</u>
ACTIVOS FIJOS		
Terrenos	137.444	137.444
Construcción y obras de infraestructura	541.502	541.502
Maquinarias y equipos	15.067	14.720
Otros activos fijos	1.088	1.088
Depreciación (menos)	<u>( 283.265)</u>	<u>( 272.407)</u>
TOTAL ACTIVO FIJOS	<u>411.836</u>	<u>422.347</u>
OTROS ACTIVOS		
Documentos y cuentas por cobrar empresa relacionada	<u>9.135</u>	<u>8.946</u>
TOTAL OTROS ACTIVOS	<u>9.135</u>	<u>8.946</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>421.394</u>	<u>431.588</u>

Las notas adjuntas número 1 a la 21,  
forman parte integral de estos estados financieros

# UNION INMOBILIARIA S.A.

62° MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

## UNION INMOBILIARIA S.A.

### BALANCES GENERALES

	Al 31 de diciembre de	
	2009	2008
	M\$	M\$
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CIRCULANTES		
Provisiones y retenciones	237	232
Impuesto a la renta	<u>53</u>	<u>72</u>
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	<u>290</u>	<u>304</u>
PATRIMONIO		
Capital pagado	553.853	553.853
Otras reservas	188.148	188.148
Pérdidas acumuladas	( 310.718)	( 296.214)
Resultado del ejercicio	<u>( 10.180)</u>	<u>( 14.505)</u>
TOTAL PATRIMONIO	<u>421.104</u>	<u>431.284</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>421.394</u>	<u>431.588</u>

Las notas adjuntas número 1 a la 21,  
forman parte integral de estos estados financieros

# UNION INMOBILIARIA S.A.

62º MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

UNION INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de	
	2009 M\$	2008 M\$
RESULTADO DE EXPLOTACION		
Costos de explotación	( 10.512)	( 10.513)
Margen de explotación	( 10.512)	( 10.513)
Gastos de administración y ventas	( 9.806)	( 10.159)
RESULTADO DE EXPLOTACION	( 20.318)	( 20.672)
RESULTADO FUERA DE EXPLOTACION		
Ingresos financieros	121	-
Otros ingresos fuera de la explotación	9.807	10.141
Otros egresos fuera de explotación	-	( 83)
Corrección monetaria	( 210)	( 3.891)
RESULTADO FUERA DE EXPLOTACION	10.138	6.167
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	( 10.180)	( 14.505)
RESULTADO DEL EJERCICIO	( 10.180)	( 14.505)

Las notas adjuntas número 1 a la 21,  
forman parte integral de estos estados financieros



# UNION INMOBILIARIA S.A.

62° MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

## UNION INMOBILIARIA S.A.

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOS

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de	
	2009	2008
	M\$	M\$
Flujo neto originado por actividades de la operación		
Utilidad (pérdida) del ejercicio	( 10.180)	( 14.505)
Cargos (abonos) a resultado que no representan flujo de efectivo		
Depreciación del ejercicio	10.512	10.512
Corrección monetaria	( 210)	3.891
Otros abonos a resultado que no representan flujo efectivo (menos)	( 9.928)	( 10.141)
Otros cargos a resultado que no representan flujo de efectivo	9.806	10.243
Variación de activos que afectan al flujo de efectivo (Aumentos) disminuciones	-	-
Variación de pasivos que afectan al flujo de efectivo Aumentos (disminuciones)	-	-
Flujo neto total del ejercicio	-	-
Efecto de la inflación sobre el efectivo y efectivo equivalente	<u>128</u>	( <u>118</u> )
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente	128	( 118)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	<u>295</u>	<u>413</u>
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	<u>423</u>	<u>295</u>

Las notas adjuntas número 1 a la 21,  
forman parte integral de estos estados financieros

# UNION INMOBILIARIA S.A.

62° MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

UNION INMOBILIARIA S.A.

## NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

### NOTA 1 CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD

Unión Inmobiliaria S.A. es una sociedad anónima abierta y esta bajo la fiscalización de la Superintendencia de valores y seguros, inscrita bajo el N° 0250 en el registro de valores.

### NOTA 2 CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

#### a) Período contable

Los estados financieros y de resultados y flujo de efectivo corresponden al período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2009 y 2008.

#### b) Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y normas de la Superintendencia de Valores y Seguros y a base de principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha, basados en que la sociedad seguirá operando normalmente en el futuro.

#### c) Corrección monetaria

Con el objeto de reflejar en los estados financieros el ejercicio de la variación en el poder adquisitivo de la moneda, los activos y pasivos no monetarios, el capital propio financiero y las cuentas de resultado se corrigen de acuerdo a las normas vigentes. El factor de actualización por el período enero a diciembre 2009 asciende a -2,3% (en el 2008 a 8,9%).

Además para posibilitar una mejor comparación de las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre de 2009 y 2008, las cifras correspondientes al ejercicio 2008 y sus notas se demuestran actualizadas extracontablemente en el índice de corrección monetaria aplicado en el período en un -2,3%.

#### d) Valores negociables

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos los cuales se valorizan al valor de la respectiva cuota, a la fecha de cierre de los estados financieros.

#### e) Activo fijo

Los bienes del activo fijo se incorporan a sus valores de adquisición y, al igual que las depreciaciones de estos bienes se calculan sobre valores actualizados, según sistema lineal y de acuerdo a la vida útil estimada.

# UNION INMOBILIARIA S.A.

62° MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

f) Indemnización al personal por años de servicio

La Sociedad no tiene pactado con su personal el pago de una indemnización por años de servicio en caso de retiro.

g) Actividades operacionales

Incluye todas las transacciones y eventos que no están definidas como de inversión o financiamiento, principalmente las relacionadas con el giro de la entidad, es decir, el arrendamiento de inmuebles.

h) Estado de flujo de efectivo (efectivo y efectivo equivalente)

Para efecto de la preparación del estado de flujo de efectivo, de acuerdo a lo señalado en el Boletín técnico N° 50 del Colegio de Contadores de Chile A.G. la sociedad ha considerado como efectivo y efectivo equivalente las disponibilidades en caja y bancos.

Se incluye bajo el rubro flujo originado por actividades de operación, aquellos flujos efectivos relacionados con el giro de la sociedad, intereses pagados, ingresos financieros y todos aquellos que no estén definidos como inversión o financiamiento.

### NOTA 3 CAMBIOS CONTABLES

En los ejercicios que se presentan al 31 de diciembre de 2009 y 2008, no han ocurrido cambios contables en la aplicación de los principios de contabilidad.

### NOTA 4 VALORES NEGOCIABLES

La sociedad al 31 de diciembre de 2009 y 2008 presenta los siguientes valores por inversión en fondos mutuos:

	Valor cuota M\$	Cuotas	2009 Inversión M\$	2008 Inversión M\$
Celfin Capital	2,94	143,82	423	295

Instrumentos	Valor contable	
	2009 M\$	2008 M\$
Acciones	-	-
Bonos	-	-
Cuotas de fondos mutuos	423	295
Cuotas de fondos de inversión	-	-
Pagares de oferta pública	-	-
Letras hipotecarias	-	-
Total valores negociables	423	295

# UNION INMOBILIARIA S.A.

## 62º MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

### NOTA 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El saldo ascendente a M\$ 9.135 al 31 de diciembre de 2009 y M\$ 8.946 en el 2008 corresponde al saldo por concepto de venta de mobiliario y material dado de baja.

El saldo ascendente a M\$ 9.135 al 31 de diciembre de 2009 se compone como sigue:

	M\$
a) Saldo por concepto de arriendo, no afecto a intereses	( 859)
b) Venta materiales dado de baja, no afecto a intereses	9.994
<b>Total</b>	<b>9.135</b>

En relación a estos saldos, la corporación de derecho privado Club de la Unión de Santiago directamente en su calidad de propiedad del 99% de la sociedad anónima cerrada Inmobiliaria Club de la Unión S.A., y a través de sus asociados quienes a la misma fecha controlan una cantidad superior a las 1.600 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 alhajamiento 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 tengan por finalidad facilitar las relaciones de convivencia social entre sus socios o afiliados. Quedan incluidas en el objeto social la ejecución de aquellos actos y la celebración de todos aquellos contratos necesarios o conducentes a su consecución.

En cumplimiento de sus estatutos, Unión Inmobiliaria S.A. entregó en comodato la propiedad ubicada en Santiago Av. Libertador Bernardo O'Higgins 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 31 de diciembre de 2009 y 2008, la sociedad no presenta ingresos por concepto de arriendo.

En sesión de directorio de fecha 15 de mayo de 2008 se determinó rescillar el contrato de compra-venta de muebles suscrito con el Club de la Unión.

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.

#### Documentos y cuentas por cobrar

Rut	Sociedad	Corto plazo		Largo plazo	
		2009 M\$	2008 M\$	2009 M\$	2008 M\$
70.008.170-2	Club de la Unión	-	-	9.135	8.946
<b>Total</b>		-	-	<b>9.135</b>	<b>8.946</b>



# UNION INMOBILIARIA S.A.

62° MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

## NOTA 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS (continuación)

### Transacciones

	Rut	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	2009		2008	
				Monto M\$	Efecto en resultados (cargo/abono) M\$	Monto M\$	Efecto en resultados (cargo/abono) M\$
Sociedad							
Club de La Unión	70.008.170-2	Matriz	Venta muebles dados de baja	9.994	9.994	-	-

# UNION INMOBILIARIA S.A.

## 62° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

### NOTA 6 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS A LA RENTA

#### a) Impuesto a la renta

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no incluyen provisiones por impuesto a la renta, dado que la sociedad tiene bases imponibles tributarias negativas ascendentes a M\$ 149.907 en 2009 (M\$ 139.725 en 2008).

#### b) Impuestos diferidos

La sociedad no presenta diferencia temporarias, por lo tanto no se informa efectos por impuestos diferidos en los estados financieros correspondiente a los periodos 2009 y 2008, a excepción del activo diferido generado por las pérdidas tributarias, el cual presenta una provisión de valuación por 100% por dicho activo.

### NOTA 7 ACTIVOS FIJOS

El detalle de los activos fijos de la sociedad al 31 de diciembre de 2009 y 2008 valorizados según se describe en Nota 2 e), es el siguiente:

Concepto	2009			2008		
	Activo fijo bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo fijo neto M\$	Activo fijo bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo fijo neto M\$
Terreno	137.444	-	137.444	137.444	-	137.443
Edificios	541.502	( 268.198)	541.502	541.502	( 257.687)	283.815
Equipos varios	15.067	( 15067)	-	14.720	( 14.720)	-
Otros	1.088	-	1.088	1.088	-	1.088
Total	695.101	( 283.265)	691.753	712.450	( 272.402)	422.720

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. La depreciación del ejercicio asciende al 31 de diciembre de 2009 a M\$ 10.512 (M\$ 10.513 en el 2008).

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

## UNION INMOBILIARIA S.A.

62° MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

### NOTA 8 OTROS PASIVOS CIRCULANTES

#### Retenciones

Corresponde a la retención por impuesto de segunda categoría, equivalente a M\$ 72 en el 2009 M\$ 52 en el 2008.

### NOTA 9 PROVISIONES Y CASTIGOS

Corresponde a provisiones honorarios contador por FECU y estados financieros al 31 de diciembre de 2009 equivalente a M\$ 237 y al 2008 M\$ 232.

No existen castigos que informar al 31 de diciembre de 2009 y 2008.

### NOTA 10 INDENIZACIONES AL PERSONAL POR AÑOS DE SERVICIO

La sociedad no tiene pactado con su personal el pago de una indemnización por años de servicio en caso de retiro.

### NOTA 11 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

#### Otras reservas

Con fecha 03 de agosto 1983 se aprobó en Junta Extraordinaria de Accionistas capitalización de reservas de la sociedad, quedando un saldo que se refleja en la cuenta revalorización del capital propio y se presenta en otras reservas.

# UNION INMOBILIARIA S.A.

62º MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

NOTA 11 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (Continuación)

Cambios en el patrimonio

Rubros	31/12/2009						31/12/2008											
	Capital pagado M\$	Reserva Revalorización capital M\$	Sobreprecio en venta de acciones M\$	Otras reservas M\$	Reservas futuras dividendos M\$	Resultados acumulados M\$	Dividendos provisionados M\$	Deficit periodo de desarrollo M\$	Resultado del periodo M\$	Capital pagado M\$	Revalorización capital M\$	Sobreprecio en venta de acciones M\$	Otras reservas M\$	Reserva futura dividendos M\$	Resultados acumulados M\$	Dividendos provisionados M\$	Deficit periodo de desarrollo M\$	Resultado del periodo M\$
Saldo inicial	566.891	-	-	192.578	-	(303.187)	-	-	(14.845)	520.361	-	-	176.840	-	(265.853)	-	-	-
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	(14.845)	-	-	14.845	-	-	-	-	-	20.043	-	-	-
Dividendo definitivo ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital con emisión de acciones de pago	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización reservas y/o utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deficit acumulado periodo de desarrollo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste resultado acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revalorización capital propio resultado del ejercicio	(13.038)	-	-	(4.429)	-	7.314	-	-	(10.180)	46.330	-	-	15.739	-	(21.877)	-	-	(14.845)
Dividendos provisionados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	553.853	-	-	188.149	-	(310.718)	-	(10.180)	566.891	553.853	-	-	192.579	-	(303.187)	-	(14.845)	(14.845)
Saldo actualizados	-	-	-	-	-	-	-	-	553.853	553.853	-	-	188.150	-	(296.214)	-	-	(14.905)



# UNION INMOBILIARIA S.A.

62° MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

## NOTA 11 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (Continuación)

### Número de acciones

Al 31 de diciembre de 2009:

Serie	Nº acciones suscritas	Nº acciones pagadas	Nº de Acciones con derecho a voto
Única	9.000	9.000	9.000

Capital (monto – M\$)

Serie	Capital suscrito	Capital pagado
Única	553.853	553.853

## NOTA 12 OTROS INGRESOS Y EGRESOS FUERA DE LA EXPLOTACION

Corresponde 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.

## NOTA 13 CORRECCION MONETARIA

El detalle de la corrección monetaria aplicada, de acuerdo a lo descrito en Nota 2 c) es el siguiente:

Activos (Cargos) / Abonos	Índice de reajustabilidad	2009 M\$	2008 M\$
Activos fijo	IPC	( 9.943)	35.376
Cuentas de gastos y costos		-	-
Total (cargos)/abonos		( 9.943)	35.376
Pasivos (Cargos)/Abonos			
Patrimonio	IPC	10.153	( 35.376)
Pasivos no monetarios		-	-
Cuentas de ingresos		-	-
Total (Cargos)/Abonos		10.153	( 39.267)
(Pérdida) utilidad por corrección monetaria		210	( 3.891)

# UNION INMOBILIARIA S.A.

## 62° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

### NOTA 14 CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

1. 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.

En relación a los cobros de contribuciones por el períodos 1998-2005 ascendente a MM\$ 352; cualquier contingencia recae en el Club de la Unión con motivo del contrato de comodato que lo vincula con la Sociedad.

El inmueble de Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091 quedó afecto durante el año 2009 a una medida precautoria de prohibición de enajenar, dictada en el juicio precedentemente indicado.

Los activos de la sociedad (muebles e inmuebles), no tienen más gravámenes que el indicado. No obstante, debo agregar a ustedes que todos ellos se encuentran dados en comodato a la corporación Club de La Unión.

2. En la tramitación de la demanda interpuesta ante el décimo quinto Juzgado Civil de Santiago por los accionistas Sr. Rubén Anuch Aleuanlli, Saúl Trajtmann Krystal, Uri Trajtmann Hazan y Soc. de Inversiones Krystal Ltda., con fecha 20 de abril de 2009 el tribunal decretó medida precautoria de celebrar actos y contratos respecto del inmueble de propiedad de la Sociedad.

### NOTA 15 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

La sociedad no ha recibido cauciones de terceros.

### NOTA 16 MONEDA NACIONAL Y EXTRANJERA

Se incluyen los activos y pasivos en moneda nacional y extranjera

#### Activos

Rubro	Moneda	2009 M\$	2008 M\$
Activo circulantes			
Disponibles	\$ No reajutable	423	295
Activos fijos	\$ reajustables	411.836	422.346
Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas largo plazo	\$ No reajustables	9135	8.946
Total activos	\$ No reajutable	9.558	9.241
	\$ reajustables	411.836	422.346

# UNION INMOBILIARIA S.A.

62° MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

NOTA 16 MONEDA NACIONAL Y EXTRANJERA (continuación)

Pasivos circulantes

Rubro	Moneda	Hasta 90 días				90 Días a 1 Año			
		2009		2008		2009		2008	
		Monto M\$	Tasa interés promedio anual %	Monto M\$	Tasa interés promedio anual %	Monto M\$	Tasa interés promedio anual %	Monto M\$	Tasa interés promedio anual %
Provisiones	\$ no reajustable	53	-	72	-	-	-	-	-
Retenciones	\$ no reajustable	237	-	232	-	-	-	-	-
<b>Total pasivos circulantes</b>	<b>\$ no reajustable</b>	<b>290</b>	<b>-</b>	<b>304</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## UNION INMOBILIARIA S.A.

62° MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

### NOTA 17 SANCIONES

Durante el período 01 de enero al 31 de diciembre de 2009 no se registran sanciones por parte de la Superintendencia de Valores y Seguro ni de otra autoridad administrativa a la sociedad y ejecutivos.

### NOTA 18 HECHOS POSTERIORES

No han ocurrido hechos posteriores entre el 31 de diciembre de 2009 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (27 de enero 2010) que pudiesen tener un efecto en las cifras presentadas y/o en la interpretación de las mismas.

### NOTA 19 MEDIO AMBIENTE

La sociedad no ha efectuado desembolso por este concepto.

### NOTA 20 HECHOS RELEVANTES

#### 1. Elección de directorio:

En junta ordinaria de accionistas celebrada en segunda citación el día 04 de junio de 2009 se procedió a elegir directores de la sociedad para el período 2009 – 2012, resultado electo los accionistas:

Sra. Verónica Montero Purviance  
Sr. León Vergara Gutiérrez  
Sr. Samuel Lira Ovalle  
Sr. Hernán Greene Maeztu  
Sr. Mario Diez Urzua

#### 2. Constitución del directorio:

En sesión de directorio celebrada el día 30 de junio de 2009 se procedió a elegir directiva de la sociedad quedando como Presidente el Sr. León Vergara Gutiérrez y como Vicepresidente el Sr. Hernán Greene Maeztu.

#### 3. Juicio Contribuciones

Con fecha 28 de abril de 2009, la Cuarta Sala de la Ilustre Corte de Apelaciones de Santiago invalidó todo lo obrado en el Rol N° 4033-2005, La Corte dispuso se dé el debido trámite a la reclamación interpuesta, invalidando todo lo obrado.

Con esta resolución, los cinco expedientes de reclamación han quedado sin efecto debido el Director Regional competente tramitarlos íntegramente de nuevo.

Dado el cambio de tasación y la eliminación de los giros discutidos, estos juicios quedaron sin efecto (ver Nota 14).

## UNION INMOBILIARIA S.A.

### 62° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

#### 4. Retasación del inmueble

Con fecha 11 de septiembre de 2008 la sociedad presentó ante la Subdirección Nacional de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos una solicitud de modificación al catastro de bienes raíces, reclamando el avalúo fiscal del inmueble ubicado en Av. Libertador Bernardo O'Higgins 1091.

Como resultado de esta solicitud la Subdirección de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos procedió a rebajar el avalúo de la propiedad (Resolución del Servicio de Impuestos Internos A13-08.2009 del 25 de marzo de 2009), situación que tuvo como efecto la eliminación de los cobros discutidos en los juicios señalados en el punto (3) y el giro de nuevo cobros (Resolución del Servicio de Impuestos Internos A13-10.2009 del 01 de abril de 2009).

Como efecto de lo anterior, la sociedad pasó de tener una deuda vencida, discutida en los juicios antes señalados, ascendente a \$ 823.550.968 (pesos enero 2009) a una nueva exigible al primer semestre de 2010 ascendente a \$ 352.440.256.

Adicionalmente los juicios por el cobro de los 823 millones de pesos quedan sin efecto toda vez que con motivo de la eliminación de los cobros no existe causa.

En relación a los nuevos cobros por los 352 millones de pesos la sociedad presentó ante la subdirección Nacional de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos, con fecha 21 de septiembre de 2009, una nueva solicitud de modificación al catastro de Bienes Raíces y Sólo una vez que se tenga respuesta a la totalidad de nuestras observaciones se tomará la decisión respecto a reclamarlos.

#### 5. Adopción Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS):

El Gerente informa que Unión Inmobiliaria S.A., ha decidido adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) a partir del 1° de enero de 2010 según disposición de Superintendencia de Valores y Seguros.

#### 6. Otros litigios:

Con fecha 1 de agosto de 2008, la sociedad fue notificada de una demanda interpuesta ante el 14 Juzgado civil de Santiago (Rol N°15116 – 2008), por los accionistas señores Raúl Anuch Aleuanlli, Saúl Trajtmann cristal, Uri Trajtmann Hazan y Sociedad de Inversiones Cristal Ltda., demanda que se encuentra en trámite.



## UNION INMOBILIARIA S.A.

62° MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

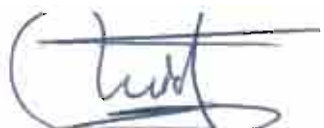
### NOTA 21 SITUACION OPERACIONAL

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 2007, con la modificación estatutaria acordada por la Junta de Accionistas.

Desde la constitución de la sociedad, el inmueble aportado a ella por la Corporación 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 MANRÍQUEZ**  
Contador



**ALVARO PÉREZ-ENRÍQUEZ GONZÁLEZ**  
Gerente General

**UNION INMOBILIARIA S.A.**

62° MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

**8.- SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA**

*La presente memoria, correspondiente al ejercicio del año 2009, fue suscrita por la totalidad de los miembros del Directorio, los señores:*



**LEÓN VERGARA GUTIÉRREZ**  
Presidente



**VERÓNICA MONTERO PURVIANCE**  
Directora



**SAMUEL LIRA OVALLE**  
Director



**MARIO DÍEZ URZUA**  
Director



**HERNÁN GREENE MAEZTU**  
Director

# UNION INMOBILIARIA S.A.

## 62º MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009



BDO Auditores & Consultores

Av. Vitacura 8091, piso 1 - Vitacura  
Santiago - Chile  
Fono: (+56) - 21 729 5000  
Fax: (+56) - 21 729 5005  
bdochile@bdo.cl  
www.bdo.cl

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

Presidente, Directores y Accionistas  
Unión Inmobiliaria S.A.

1. Hemos efectuado una auditoría a los balances generales de Unión Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y a los correspondientes estados de resultados y los flujos de efectivos por los años terminados en esas fechas. 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 la auditoría 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 de que los estados financieros están exentos de errores significativos. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los importes y las informaciones revelados en los estados financieros. Una auditoría comprende también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la administración de la Sociedad, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Unión Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivos por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas contables e instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.
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 14 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..

## UNION INMOBILIARIA S.A.

62º MEMORIA Y BALANCE  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

**BDO**

BDO Auditores & Consultores

5. Como se desprende de la lectura de los estados financieros, la sociedad no tiene ingresos operacionales, y como consecuencia de ello, presenta resultados negativos recurrente. No obstante lo anterior y según lo indicado en Nota 21, 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. Libertados Bernardo O'Higgins N° 1091, la que fue declarada Monumento Nacional, lo que significan restricciones en cuanto a su destino y uso futuro.



Heraldo Hetz Vorpahl

BDO Auditores & Consultores

Santiago, 27 de enero de 2010

**62° MEMORIA Y BALANCE**  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

*Santiago, Abril de 2010*

**UNION INMOBILIARIA S.A.**