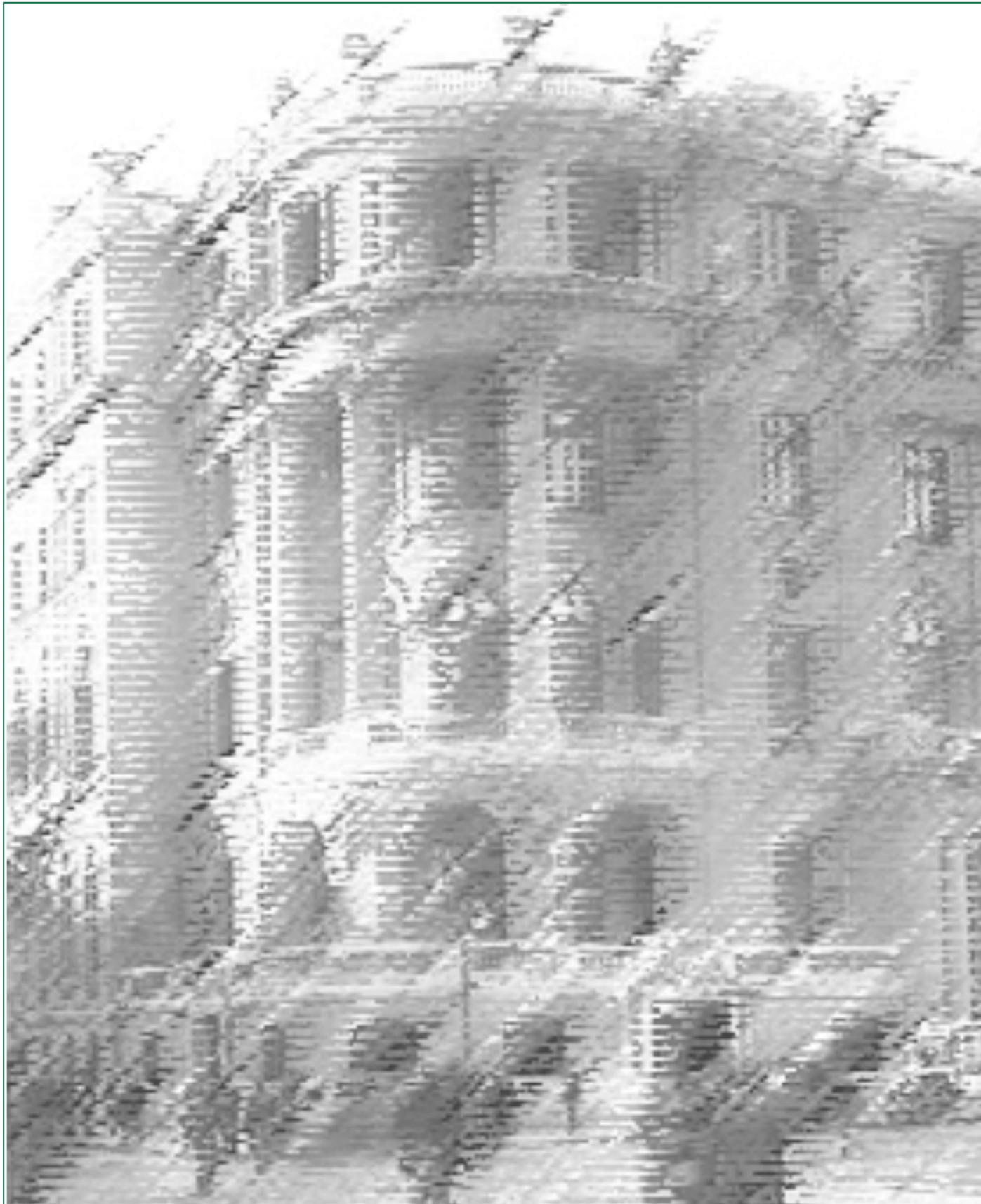


64° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011



UNION INMOBILIARIA S.A.

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

INDICE

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD

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

2.- PROPIEDAD DE LA ENTIDAD

3.- ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

- a) Organigrama
- 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.

64° MEMORIA Y BALANCE
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD

a) Identificación Básica

Razón Social:	Unión Inmobiliaria S.A.
Domicilio Legal:	Av. Libertador Bernardo O'higgins N° 1091
Rol Único 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 - 4o Piso
Teléfono:	56-02-4284625
Casilla:	89-D

UNION INMOBILIARIA S.A.

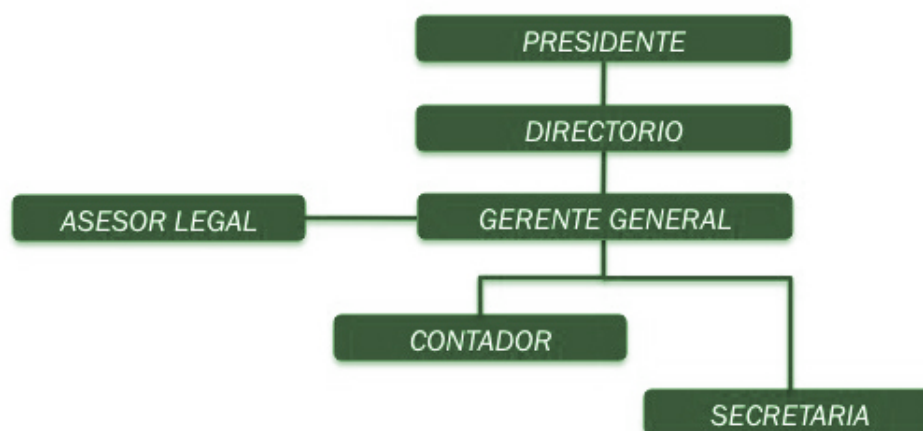
64° MEMORIA Y BALANCE
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

2.- PROPIEDAD DE LA ENTIDAD (al 31 de diciembre 2011)

ACCIONISTA	ACCIONES PAGADAS	%DE LA PROPIEDAD
Corporación Club de Viña del Mar	500	5,56%
Banchile Corred. De Bolsa SA	355	3,94%
Larraín Vial S.A. Corred. De Bolsa	253	2,81%
Inmobiliaria Club de la Unión S.A.	126	1,40%
Sobral Fraile José Luís	87	0,97%
Martin Iglesias, Gonzalo	52	0,58%
Valdebenlto Fuentes, Rubén Alexis	50	0,56%
Valdebenlto Fuentes, Moisés Rubén	47	0,52%
Haeussler Cousiño, José	35	0,39%
Fuentes Vásquez Juana Alicia	35	0,36%
Celfín Capital S.A. Corred, de Bolsa	24	0,27%
Camus Camus Luís Alberto	22	0,24%
Sub Total	1.583	17,60%
Otros Accionistas	7.417	82,40%
Total	9.000	100,00%

3.- ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

a) Organigrama



UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

b) Directores y Administradores

DIRECTORIO

Presidente

León Vergara Gutiérrez

Administrador Público

Directores

Verónica Montero Purviance

Abogada

Samuel Lira Ovalle

Abogado

Mario Diez Urzua

Abogado

Hernán Greene Maeztu

Contador Auditor

Germán Ovalle Cordal

Abogado

Presidente Honorario

Vicente Izquierdo Besa

Ingeniero Civil

Alejandro Montero Guzmán

Abogado

ADMINISTRACIÓN

Gerente General

Alvaro Pérez-Iñigo González

Ingeniero Civil

c) Personal

Trabajadores : 1

Técnicos : 2

Ejecutivos : 1

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

4.- ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

a) Información histórica de la entidad

La sociedad fue constituida 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 hacia 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.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

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.

**64° MEMORIA Y BALANCE
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011**

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.

64° MEMORIA Y BALANCE
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

3. Seguros

El Inmueble de propiedad de la Sociedad y su contenido se encuentran asegurados por la póliza 00000001, con vigencia hasta el 28 de febrero de 2013, emitida por la compañía de seguros generales Q.B.E. 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 2011 y 2010 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.

64° MEMORIA Y BALANCE
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

7.- ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

		<i>Al 31 de diciembre de</i>	
		<i>2011</i>	<i>2010</i>
		<i>M\$</i>	<i>M\$</i>
	<i>Nota</i>		
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
<i>Efectivo y efectivo equivalente</i>	5	<u>508</u>	<u>605</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>508</u>	<u>605</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
<i>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</i>	6	9.138	9.136
<i>Propiedades, plantas y equipos</i>	7	400.338	411.112
<i>Activos por impuesto diferidos</i>	8	<u>-</u>	<u>710</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>409.476</u>	<u>420.958</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>409.984</u>	<u>421.563</u>

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

		<i>Al 31 de diciembre de</i>	
	<i>Nota</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>
		<i>M\$</i>	<i>M\$</i>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
<i>Otras provisiones a corto plazo</i>	9	252	241
<i>Pasivos por impuestos corrientes</i>	10	<u>56</u>	<u>54</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>308</u>	<u>295</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
<i>Pasivos por impuestos diferidos</i>	8	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>-</u>	<u>-</u>
PATRIMONIO			
<i>Capital emitido</i>	11	553.852	553.852
<i>Otras reservas varias</i>	11	205.618	205.618
<i>Resultados acumulados</i>		(349.794)	(338.202)
TOTAL PATRIMONIO NETO		<u>409.676</u>	<u>421.268</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>409.984</u>	<u>421.563</u>

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

		01-01-2011 31-12-2011	01-01-2010 31-12-2010
	<u>Nota</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Ingresos actividades ordinarias	12	9.995	9.802
Costos de ventas	12	(10.774)	(10.667)
Margen bruto		(779)	(865)
Gastos de administración		(10.006)	(9.805)
Ingresos financieros	5	-	182
Gastos financiero		(97)	-
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO		(10.882)	(10.488)
Gasto	8	(710)	2.400
PERDIDA DEL EJERCICIO		(11.592)	(8.088)
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		-	-

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

UNIÓN INMOBILIARIA S.A. ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

	<u>Nota</u>	01-01-2011 31-12-2011 M\$	01-01-2010 31-12-2010 M\$
Estado del resultado integral			
Ganancia (pérdida)		(11.592)	(8.088)
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos			
Diferencias de cambio por conversión		-	-
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		-	-
Ajustes de reclasificación en diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Ganancias (pérdidas) por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos		-	-
Ajustes de reclasificación, activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, activos financieros disponibles para la venta		-	-
Coberturas del flujo de efectivo			
Ganancias (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos		-	-
Ajustes de reclasificación en coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos		-	-
Ajustes por importes transferidos al importe inicial en libros de las partidas cubiertas		-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, coberturas del flujo de efectivo		-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio		-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por reevaluación		-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos		-	-
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación		-	-
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con diferencias de cambio de conversión de otro resultado integral		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con inversiones en instrumentos de patrimonio de otro resultado integral		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con activos financieros disponibles para la venta de otro resultado integral		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con cambios en el superávit de reevaluación de otro resultado integral		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con planes de beneficios definidos de otro resultado integral		-	-
Ajustes de reclasificación en el impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral		-	-
Suma de impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral		-	-
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		(11.592)	(8.088)
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		-	-
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral total		-	-

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

	<u>Nota</u>	01-01-2011 31-12-2011 <u>M\$</u>	01-01-2010 31-12-2010 <u>M\$</u>
<i>Flujo originado por actividades operacionales:</i>			
Importes cobrados de clientes		-	-
Pagos a proveedores		-	-
Remuneraciones pagadas		-	-
Pagos recibidos y remitidos por impuesto sobre el valor agregado		-	-
Total flujos de efectivo por operaciones		-	-
Flujos de efectivo por otras actividades de operación		-	-
Importes recibidos por intereses recibidos clasificados como de operación		-	-
Importes recibidos por impuestos a las ganancias devueltos		-	-
Pagos por impuestos a las ganancias		-	-
Total flujo de efectivo por otras actividades de operación		-	-
Flujos de efectivo netos de actividades de operación		-	-
<i>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión</i>			
Importes recibidos por desapropiación de propiedades, plantas y equipos		-	-
Importes recibidos por desapropiación de subsidiarias, neto del efectivo desapropiado		-	-
Importes recibidos por desapropiación de otros activos financieros		-	-
Importes recibidos por dividendos clasificados como de inversión		-	-
Importes recibidos por intereses recibidos clasificados como de inversión		-	-
Incorporación de propiedades, plantas y equipos		-	-
Pagos para adquirir otros activos financieros		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		(97)	182
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		-	-
<i>Flujo de efectivo netos de actividades de financiamiento</i>			
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		(97)	182
<i>Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes al efectivo</i>			
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	605	423
Efectivo y equivalente al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo final	5	508	605

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

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>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 01.01.2011	11	553.852	205.618	(338.202)	421.268
Otros incrementos de patrimonio neto		-	-	-	-
Pérdida del ejercicio		-	-	(11.592)	(11.592)
Saldos al 31-12-2011		553.852	205.618	(349.794)	409.676

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre de 2011 y 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.

La emisión de estos estados financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 fue aprobada por el directorio con fecha 26 de marzo de 2012.

Los auditores externos de la Sociedad por el ejercicio 2011, es la empresa BDO Auditores y Consultores Limitada, que se encuentra inscrita en el Registro de Auditores de la Superintendencia de Valores y Seguros.

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

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 2011 están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y con normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Anteriormente, los estados financieros de la Sociedad se preparaban de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile (PCGA).

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

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

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad.

2.2 Período contable

os presentes estados financieros intermedios cubren los siguientes periodos:

- Estados de Situación Financiera por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2011 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por el periodo terminado al 31 de diciembre 2011 y al 31 de diciembre 2010.
- Estados de Resultado Integrales por el periodo comprendido entre el 01 de enero 2011 al 31 de diciembre de 2011 y entre el 01 de enero 2010 al 31 de diciembre 2010.
- Estado de Flujo de Efectivo directo por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

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 2011 y al 31 de diciembre 2010, la sociedad ha clasificado bajo este rubro los saldos mantenidos con partes relacionadas. Dichos montos no están afectos a reajustes ni intereses y se valorizan a su valor de costo, de acuerdo a lo señalado en NIC 24.

2.5 Propiedades, plantas y equipos

2.5.1 Valorización de los bienes

Los bienes de Propiedad, planta y equipos de Unión Inmobiliaria S.A., se reconocen inicialmente a su costo, y en su medición subsecuente, a su costo histórico menos la correspondiente depreciación.

2.5.2 Depreciación de los bienes

La depreciación de los bienes de propiedad, planta y equipos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.

Las vidas útiles estimadas por clase de activo son las siguientes:

Ítem de Propiedad, planta y equipo	Vida útil Mínima (meses)	Vida útil máxima (meses)
Terrenos	-	-
Construcciones	120	120
Obras de arte	-	-
Muebles y equipos	-	-

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

2.5.3 Vida útil y valor residual

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

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.

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.

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

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.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 se presentan bajo NIIF, información financiera comparativa con el ejercicio 2010.

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.

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

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 2011 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al periodo anterior.

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 estado de flujos de efectivo por el ejercicio entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2011:

	Flujo Operacional M\$	Flujo inversión M\$	Flujo financiamiento M\$
PCGA en Chile	605	-	-
Gastos financieros	(97)	-	-
Intereses ganados	-	-	-
Efectos por cambio moneda funcional	-	-	-
Efecto de la transición a las NIIF	508	-	-
Flujos de efectivo según NIIF	508	-	-

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.

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

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.

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

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:

	31-12-2011 <u>M\$</u>	31-12-2010 <u>M\$</u>
Fondos mutuos	<u>508</u>	<u>605</u>
Total	<u>508</u>	<u>605</u>

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

<u>Tipo de moneda</u>	31-12-2011 <u>M\$</u>	31-12-2010 <u>M\$</u>
Peso Chileno	<u>508</u>	<u>605</u>
Total	<u>508</u>	<u>605</u>

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

<u>Entidad</u> <u>Condición</u>	31-12-2011 <u>M\$</u>	31-12-2010 <u>M\$</u>
Celfin Capital Reajutable en \$	<u>508</u>	<u>605</u>
Total	<u>508</u>	<u>605</u>

Al 31 de Diciembre de 2011 se obtuvo por concepto de menor valor cuota por fondos mutuos de M\$ 97.

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

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 30 de junio de 2011 y 30 de junio 2010.

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

Rut	Relación	País	Sociedad	No Corriente	
				31-12-2011 M\$	31-12-2010 M\$
70.008.170-2	Indirecta	Chile	Club de la Unión	9.138	9.136
Total				9.138	9.136

b) Efectos en resultados

Rut	Relación	País	Sociedad	Efecto en resultados (cargo) abono	
				31-12-2011 M\$	31-12-2010 M\$
70.008.170-2	Indirecta	Chile	Club de la Unión	-	-
Total				-	-

c) Remuneraciones al Directorio

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

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

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 2011 posee 126 acciones de la Unión Inmobiliaria S.A., y a través de sus asociados quienes a la misma fecha controlan una cantidad superior a las 2.500 acciones de la Unión Inmobiliaria S.A., es capaz de hacer elegir por lo menos un miembro del Directorio de la Unión Inmobiliaria S.A.

La compañía Unión Inmobiliaria S.A. es una sociedad anónima cuyo objeto social es la adquisición, posesión y conservación de inmuebles, particularmente aquellos de especial valor histórico o arquitectónico, incluyendo los bienes muebles que forman parte de su alojamiento para destinarlos en los términos y condiciones que se convinieren, a servir de sede social o lugar de desarrollo de sus actividades a la corporación Club de la Unión de Santiago o, en subsidio, a corporaciones o instituciones, sin fines de lucro, de carácter cultural o que tenga por finalidad facilitar las relaciones de convivencia social entre sus socios o afiliados. Quedan incluidos en el objeto social la ejecución de aquellos actos y la celebración de todos aquellos contratos necesarios o conducentes a su consecución.

En cumplimiento de sus estatutos, Unión Inmobiliaria S.A. entregó el comodato la propiedad ubicada en Santiago Av. Libertador Bernardo O`Higgins N° 1091, según contrato de 20 de octubre de 1997, a la corporación de derecho privado, Club de la Unión de Santiago, para el funcionamiento de su sede social y oficinas.

Con fecha 16 de marzo de 2006 ante el notario don Patricio Raby Benavente se modificó el contrato de comodato vigente entre Unión Inmobiliaria S.A. y el Club de La Unión en el sentido de que este regirá hasta el 31 de diciembre de 2099.

Por tanto al 31 de diciembre 2011 y 2010, la sociedad no presenta ingresos por concepto de arriendo.

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

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

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 31-12-2011

	Activo fijo bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo fijo neto M\$
Propiedad, planta y equipos			
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.250	(295.679)	258.571
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>(310.745)</u>	<u>400.338</u>

Al 31-12-2010

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

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.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

e) Los movimientos presentados en las partidas que integran el rubro de Propiedad, planta y equipo, al 31 de diciembre 2011 y 2010, es el siguiente:

Al 31-12-2011

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

Al 31-12-2010

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u> <u>M\$</u>	<u>Construcción</u> <u>M\$</u>	<u>Obras</u> <u>de arte</u> <u>M\$</u>	<u>Equipos</u> <u>Varios</u> <u>M\$</u>	<u>Total</u> <u>activo fijo</u> <u>M\$</u>
Importe bruto al 01.01.2010	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31.12.2010	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
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	140.679	269.345	1.087	1	411.112

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

NOTA 8 IMPUESTOS A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Impuestos a la renta

Los estados financieros al 31 de diciembre 2011 y 31 de diciembre 2010, no incluyen provisión por impuesto a la renta, dado que la sociedad presenta perdidas tributarias ascendentes a M\$ 182.565 y M\$ 164.479, respectivamente.

b) Activos y pasivos por impuestos diferidos

El rubro se compone de la siguiente manera:

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

c) Efectos en resultados por impuestos diferidos

	31-12-2011 M\$	31-12-2010 M\$
Resultado por impuestos diferidos a las ganancias:		
Depreciación	(710)	2.400
Total	(710)	2.400

NOTA 9 OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO

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

	31-12-2011 M\$	31-12-2010 M\$
Provisiones de gastos honorario contador	252	241
Total	252	241

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

El movimiento del período es el siguiente:

	2011 M\$
Saldo provisión al 01-01-2011	241
Aumento del período	252
Importes utilizados	(241)
Saldo al 31-12-2011	252

NOTA 10 PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	31-12-2011 M\$	31-12-2010 M\$
Impuesto de segunda categoría	56	54
Total	56	54

NOTA 11 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

a) Patrimonio neto de la Sociedad

Al 31 de diciembre 2011 y 2010, el capital social de Unión Inmobiliaria S.A. asciende a M\$ 553.852 (M\$ 553.852 al 31 de diciembre de 2010) y está representado por 9.000 acciones de valor nominal totalmente suscritas y pagadas.

Las variaciones en los componentes del Patrimonio de la Empresa se originan principalmente en los resultados negativos de la sociedad, dado que por el edificio de su propiedad, su principal Activo, fue suscrito un Contrato de Comodato con el Club de la Unión de Santiago para que esta Institución lo utilice hasta el año 2099.

El Club de la Unión de Santiago, de acuerdo a la suscripción de este Contrato está obligado a la preservación del edificio y mobiliario, además de la contratación y pagos de los seguros correspondientes.

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

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 2011 por M\$ 205.618 corresponde a valorización del capital.

Bajo este rubro se incluye la cuenta patrimonial, Reservas IFRS, en la cual se han dado reconocimiento los efectos de la aplicación de las NIIF, al cierre del ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2010 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

	31-12-2011 M\$	31-12-2010 M\$
Ingresos	9.995	9.802
Total	9.995	9.802

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.

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

b) Costos de ventas	31-12-2011	31-12-2010
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Depreciación	(10.774)	(10.667)
Total	(10.774)	(10.667)

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 encuentra dado en comodato a la Corporación Club de La Unión, contrato en el que se establece una cláusula penal para el caso que una cualquiera de las partes le ponga término en forma unilateral y anticipada. Es así que se estableció una multa de UF 522.150, de la cual se deducirán UN 5.614,52 por cada año que haya transcurrido del contrato hasta su término, el 31 de diciembre de 2099.

Conforme al contrato de comodato, la Corporación Club de La Unión de Santiago debe tomar a su cargo y cubrir los costos, gastos y gravámenes que pudieren afectar los bienes dados en comodato.

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

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

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 10.561-00)

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

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

NOTA 14 MEDIO AMBIENTE

Considerando las condiciones de la sociedad, sus operaciones no provocan ni guardan relación con problemas del medio ambiente, motivo por el cual no ha desarrollado programas que digan relación con esta problemática y por tanto no ha efectuado desembolsos por este concepto.

NOTA 15 SANCIONES

Durante los ejercicios 2011 y 2010, la sociedad ni sus administradores han recibido sanciones de algún tipo, por parte de autoridades administrativas o fiscalizadoras, por el desempeño de sus funciones.

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

NOTA 16 HECHOS RELEVANTES

- 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 Secretaría Subrogante de dicho tribunal, que ésta se encuentra ejecutoriada.

- b) Con fecha 02 de septiembre de 2011, se informa de la renuncia presentada por el Sr. Hernán Greene M. Director de la Sociedad, por motivos personales.
- c) Con fecha 29 de noviembre de 2011 y de acuerdo al Art. 68 de la Ley 18045 y Art. 32 de la Ley 18.045 se informa a la S.V.S. que el Sr. Germán Ovalle Cordal ha ocupado el cargo vacante de Director de la Sociedad.
- d) Con fecha 30 de diciembre de 2011 y de acuerdo Art. 68 de la Ley N° 18.045 y artículo 32 de la Ley N° 18.046, y en cumplimiento en lo dispuesto en ella, se informó a la Superintendencia de Valores y Seguros que el Sr. Álvaro Pérez-Iñigo González a partir del día 01 de enero de 2012 deja su cargo en esta Sociedad.
- e) Como Gerente General subrogante se nombró en directorio de fecha 26 de diciembre de 2011 al Sr. Gonzalo Calvo Laso.

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

NOTA 17 HECHOS POSTERIORES

Con fecha 10 de enero de 2012, De acuerdo a la circular N° 2007 del 04 de febrero de 2011, y en cumplimiento en lo dispuesto en ella, se informó a la Superintendencia de Valores y Seguros que la Sra. Verónica Montero Purviance ha presentado su renuncia indeclinable al cargo de Directora de la Sociedad, puesto que actualmente cumple funciones en una Corredora de Bolsa equivalente a un ejecutivo principal.

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (26 de marzo de 2012), 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.

GONZALO CALVO LASO
Gerente General Subrogante

SERGIO MIRANDA MANRÍQUEZ
Contralor

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

8.- SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA

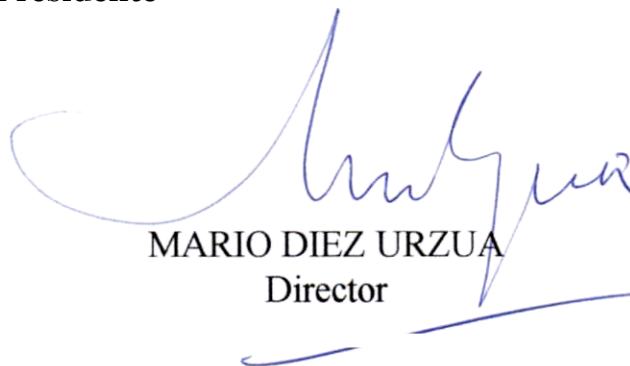
La presente memoria, correspondiente al ejercicio del año 2011, fue suscrita por la totalidad de los miembros del Directorio, los señores:



LEÓN VERGARA GUTIERREZ
Presidente



SAMUEL LIRA ÓVALLE
Director



MARIO DIEZ URZUA
Director



GERMÁN OVALLE CORDAL
Director

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011



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. al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y a los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo 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 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 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. 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. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, basados en nuestra auditoría, los mencionados estados financieros presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Unión Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los resultados integrales de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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. Los montos de contribuciones en el caso que se debiesen pagar ascienden aproximadamente a M\$ 468.000. Dichos cargos según lo explicado en la Nota 13, serían de responsabilidad del Club de la Unión de Santiago, considerando el contrato existente de comodato del edificio con Unión Inmobiliaria S.A.. Respecto a este cobro según se explica en la misma Nota, la sociedad presentó una oposición al pago judicialmente. Además se indica que la Tesorería General de la República efectuará el cobro judicial de los valores que se estarían adeudando.

UNION INMOBILIARIA S.A.

64° MEMORIA Y BALANCE
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011



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, 26 de marzo de 2012

64° MEMORIA Y BALANCE
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

Santiago Abril de 2012

UNION INMOBILIARIA S.A.