



76°

Memoria y Balance

2023

Unión Inmobiliaria S.A.

La Escuadra frente a Talcahuano, Álvaro Casanova Zenteno

Unión Inmobiliaria S.A.

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

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. Contratos

5.- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

6.- REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

7.- REMUNERACIONES DEL PERSONAL

8.- DIVERSIDAD DEL DIRECTORIO

9.- ESTADOS FINANCIEROS

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

10.- SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA

11.- DICTAMEN DE LOS AUDITORES

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD

a) Identificación Básica

Razón Social:	Unión Inmobiliaria S.A.
Domicilio Legal:	Av. Libertador Bernardo O'higgins N° 1091 - Santiago
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.

Su constitución y Estatutos fueron inscritos en el Registro de Comercio a Fs. 675 N. 449 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 y cuyo extracto se inscribió a fojas 55951 N° 39.621 en el registro de comercio de Santiago del año 2007.

c) Direcciones

Gerencia y Oficinas

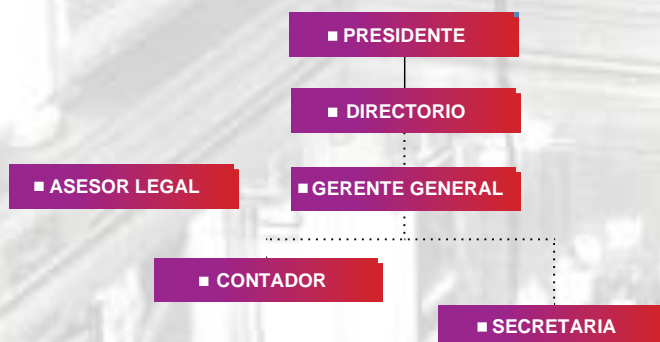
Domicilio: Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091 - 4o Piso - Santiago
Teléfono: 56-02-24284625


2.- PROPIEDAD DE LA ENTIDAD

ACCIONISTA	ACCIONES PAGADAS	%DE LA PROPIEDAD
DELTEK MERCHANT INV. Y ASES. LTDA.	556	6.17%
BANCHILE CORRED.DE BOLSA S.A.	412	4.57%
INMOBILIARIA EL COIGUE LTDA	292	3.24%
SOBRAL FRAILE JOSE LUIS	125	1.38%
BTG PACTUAL CHILE S.A. CORRED. DE BOLSA	97	1.07%
ANDRADE VARGAS OSCAR	61	0.67%
VALDEBENITO FUENTES RUBEN ALEXIS	51	0.56%
VALDEBENITO FUENTES MOISES RUBEN	48	0.53%
INVERS. ARTIGAS Y CIA. LTDA	38	0.42%
FUENTES VASQUEZ JUANA ALICIA	29	0.32%
Sub Total	1.709	18.93%
Otros Accionistas	7.290	81.07%
Total	9.000	100.00%

3.- ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

a) Organigrama





b) Directores y Administradores

DIRECTORIO

Presidente

Rodrigo Izquierdo Del Villar

Ingeniero Comercial

Directores

Andrea Basualto Gonzalez

Ingeniero Comercial

Juan Pablo Cremaschi

Ingeniero Comercial

Enrique Galleguillos Alvarez

Ingeniero Civil

Mario Undurraga Poblete

Ingeniero Comercial

ADMINISTRACIÓN

Gerente General

Roberto Serón Cárdenas

General (R) FACH

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.

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 contenidas 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 conducentes a su consecución".

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.

3.-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.

4.- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

5.- REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

La Sociedad no registra gastos por remuneraciones a los directores, debido a que sugestión no es remunerada.

6.- REMUNERACIONES DEL PERSONAL

La Sociedad no registra gastos por remuneraciones del Personal al 31 de diciembre de 2022.

8.- DIVERSIDAD DEL DIRECTORIO

a) NÚMERO DE PERSONAS POR GÉNERO			b) NÚMERO DE PERSONAS POR NACIONALIDAD	
FEMENINO	MASCULINO		CHILENO	EXTRANJERO
1	4		5	0
c) NÚMERO DE PERSONAS POR RANGO ETÁREO				
MENORES DE 30	ENTRE 30 Y 40	ENTRE 41 Y 50	ENTRE 51 Y 60	
0	1	0	2	
ENTRE 61 Y 70	MÁS DE 70			
2	0			
d) NÚMERO DE PERSONAS ANTIGÜEDAD				
MENORES DE 3 AÑOS	ENTRE 3 Y 6 AÑOS	MÁS DE 6 Y MENOS DE 9 AÑOS	ENTRE 9 Y 12 AÑOS	
4	1	0		
MÁS DE 12 AÑOS				
0				
• Diversidad de la gerencia general				
a) NÚMERO DE GERENTES				
FEMENINO	MASCULINO			
0	1			
c) NÚMERO DE PERSONAS POR GÉNERO			d) NÚMERO DE PERSONAS POR NACIONALIDAD	
FEMENINO	MASCULINO		CHILENO	EXTRANJERO
0	1		1	0
e) NÚMERO DE PERSONAS POR RANGO ETÁREO				
MENORES DE 30	ENTRE 30 Y 40	ENTRE 41 Y 50	ENTRE 51 Y 60	
0	0	0	0	
ENTRE 61 Y 70	MÁS DE 70			
1	0			
f) NÚMERO DE PERSONAS ANTIGÜEDAD				
MENORES DE 3 AÑOS	ENTRE 3 Y 6 AÑOS	MÁS DE 6 Y MENOS DE 9 AÑOS	ENTRE 9 Y 12 AÑOS	
1	0	0	1	
MÁS DE 12 AÑOS				
• Diversidad en la organización				
a) NÚMERO DE TRABAJADORES				
FEMENINO	MASCULINO			
0	0			
c) NÚMERO DE PERSONAS POR GÉNERO			d) NÚMERO DE PERSONAS POR NACIONALIDAD	
FEMENINO	MASCULINO		CHILENO	EXTRANJERO
0	0		0	0
e) NÚMERO DE PERSONAS POR RANGO ETÁREO				
MENORES DE 30	ENTRE 30 Y 40	ENTRE 41 Y 50	ENTRE 51 Y 60	
0	0	0	0	
ENTRE 61 Y 70	MÁS DE 70			
0	0			
f) NÚMERO DE PERSONAS ANTIGÜEDAD				
MENORES DE 3 AÑOS	ENTRE 3 Y 6 AÑOS	MÁS DE 6 Y MENOS DE 9 AÑOS	ENTRE 9 Y 12 AÑOS	
0	0	0	0	
MÁS DE 12 AÑOS				
0				
g) BRECHA SALARIAL POR GÉNERO				
FEMENINO	MASCULINO			
0%	0			



Unión Inmobiliaria S.A.

76°

Memoria y Balance

Correspondiente al año 2023

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023

Primavera en Lo Contador, Alberto Valenzuela Llanos.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
INTERMEDIOS
Al 31 de diciembre de
2023(Cifras en miles
de pesos – M\$)**

ACTIVOS		31/12/2023	31/12/2022
	<u>Nota</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	592	4.031
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6	38.562	45.762
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>39.154</u>	<u>49.793</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6	11.097	11.097
Propiedades, planta y equipo	7	201.765	207.851
Activos por impuestos diferidos	8	7.446	7.446
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>220.308</u>	<u>226.394</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>259.462</u>	<u>276.187</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		31/12/2023	31/12/2022
	<u>Nota</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	59.903	35.194
Pasivos por impuestos corrientes	11	-	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>59.903</u>	<u>35.194</u>
PATRIMONIO			
Capital emitido	12	553.852	553.852
Otras reservas	13	205.618	205.618
Pérdidas acumuladas		(559.911)	(518.477)
TOTAL PATRIMONIO NETO		<u>199.559</u>	<u>240.993</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		<u>259.462</u>	<u>276.187</u>

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras en miles de pesos – M\$)

	Nota	01/01/2023 31/12/2023 M\$	01/01/2022 31/12/2022 M\$
Ingresos ordinarios	14	-	31.509
Costos de ventas	14	(6.086)	(6.304)
Margen bruto		(6.086)	25.205
Gastos de administración	15	(35.424)	(31.425)
Otros ingresos, por función		-	-
Ingresos (pérdidas) financieros		76	4
Pérdidas antes de impuesto		(41.434)	(6.216)
Resultado por impuesto a las ganancias	8	-	(9.178)
Pérdidas		(41.434)	15.394

	Capital emitido M\$	Pérdidas acumuladas as M\$	Otras reservas M\$	Total patrimonio M\$
Saldos iniciales al 01 de enero de 2023	553.852	(518.477)	205.618	240.993
Cambios en el patrimonio:				
Pérdida del ejercicio	-	(41.434)	-	(41.434)
Resultado integral	-	(41.434)	-	(41.434)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2023	553.852	(559.911)	205.618	199.559

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras en miles de pesos – M\$)

	01/01/2023 31/12/2023 M\$	01/01/2022 31/12/2022 M\$
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		
Otras entradas (salidas) de efectivo	(3.439)	4
Pago de honorarios	(-)	(7.800)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(-)	(7.796)
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes el efectivo		
Efectivo y equivalentes al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo inicial	4.031	11.827
Saldo final de efectivo y equivalentes al efectivo	592	4.031

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL

La Sociedad fue constituida por un grupo de socios del Club de La Unión y esa misma corporación, teniendo como objetivo principal preservar el patrimonio de ésta, evitando que, ante una eventual disolución de la corporación, ese patrimonio tuviera un destino distinto para el que fue adquirido por ellos.

Otro objetivo considera también que el patrimonio transferido o aportado a la sociedad fuese destinado a servir los fines propios de la corporación, fin que, en la reforma del año 1983, por expresa disposición de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) se incorporó al objeto social y que reforzó el año 2007, con la modificación estatutaria acordada por la Junta de Accionistas. Además, desde la constitución de la sociedad, el inmueble aportado a ella por la Corporación del Club de La Unión ha servido de sede Social de esta última.

Acorde con lo anterior, desde sus inicios la sociedad jamás ha realizado actos o contratos que impliquen la explotación del giro inmobiliario, salvo en aquellos actos, contratos y convenciones que han implicado o impliquen el mantenimiento, desenvolvimiento y la integral consecución de las finalidades propias de la persona jurídica Club de La Unión de Santiago, lo que está dentro de su objeto social.

En la actualidad la sociedad Unión Inmobiliaria S.A. es una sociedad anónima abierta y está bajo la Fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), según disposiciones de la Ley de Sociedades Anónimas N° 18.046, cuyo domicilio social es Av. Libertador Bernardo O'Higgins 1091, Santiago de Chile e inscrita bajo el N° 0250 en el Registro de Valores.

Para los efectos de tributación en Chile, la Sociedad se encuentra registrada con el rol único tributario (RUT) bajo el N° 91.196.000-1.

La Sociedad tiene como objeto social lograr el mantenimiento, desenvolvimiento y la integral consecución de las finalidades propias de la persona jurídica Club de La Unión de Santiago.

Los activos de la sociedad están constituidos por el inmueble ubicado en calle Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091, Santiago, el cual se encuentra destinado al funcionamiento de la sede social y oficinas de la corporación de derecho privado Club de La Unión, y fue declarado monumento nacional mediante Decreto Supremo N° 3705 de 31 de diciembre de 1981.

Los auditores externos de la Sociedad por el ejercicio 2023, es la empresa PKF Chile Auditores Consultores Ltda., que se encuentra inscrita en el Registro de Empresas Auditoras Externas de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los Estados Financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los períodos presentados, a menos que se indique lo contrario.

- 2.1 Bases de preparación de Los Estados Financieros de Unión Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 por el International Accountin Standars (IASB).

Los presentes Estados Financieros de Unión Inmobiliaria S.A. comprenden los estados de situación financiera clasificados al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 y los estados de resultados integrales por función, los estados de cambios en el patrimonio neto y flujo de efectivo preparados utilizando el método directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y sus respectivas notas las cuales han sido preparadas y presentadas con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 Período contable


Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

Estados de situación financiera clasificados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

Estados de Resultado por función por los periodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Estados de resultado integrales por los periodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2023 y 20202.

Estados de flujos de efectivo por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.



Estados de cambios en el patrimonio neto por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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 presentación de los estados financieros.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

2.4 Nuevos pronunciamientos contables

a) Las siguientes nuevas Normas e interpretaciones vigentes en estos estados financieros, (continuación):

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p><u>Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (Modificaciones a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)</u></p> <p>Las enmiendas de la Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16) introducen un expediente práctico para modificaciones requeridas por la reforma, aclara que la contabilidad de cobertura no es descontinuada solamente a causa de la reforma IBOR ("Interbank Offered Rates"), e introduce revelaciones que permiten a los usuarios comprender la naturaleza y alcance de los riesgos originados por la reforma IBOR a los cuales la entidad está expuesta y como la entidad administra esos riesgos así como también el progreso de la entidad en la transición de IBOR a tasas de referencia alternativas y como la entidad está administrando esa transición.</p>	Períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021.
<p><u>Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 después del 30 de septiembre de 2021 Enmienda a la NIIF 16</u></p> <p>En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Consejo) emitió Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19, que modificó la NIIF 16 Arrendamientos. La enmienda permitió a los arrendatarios, como un expediente práctico, no evaluar si las concesiones de alquiler particulares que ocurrieron como consecuencia directa de la pandemia del covid-19 son modificaciones de arrendamiento y, en cambio, contabilizar esas concesiones de alquiler como si no fueran modificaciones de arrendamiento. La enmienda no afectó a los arrendadores.</p> <p>En marzo de 2021, la Junta emitió concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 más allá del 30 de septiembre de 2021, que extendieron la disponibilidad del recurso práctico por un año.</p>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de septiembre de 2021

La aplicación de estas enmiendas, estándares e interpretaciones no ha tenido un impacto en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilidad de transacciones o acuerdos futuros.

NOTA 2 BASES DE PREPARACIÓN, (continuación)

2.4 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p>NIIF 17, Contratos de Seguros</p> <p>La nueva norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro. La NIIF 17 sustituye a la NIIF 4 'Contratos de seguro' e interpretaciones relacionadas y es efectiva para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, con adopción anticipada permitida si tanto la NIIF 15 'Ingresos de contratos con clientes' como la NIIF 9 'Instrumentos financieros' también han sido aplicados.</p> <p>El objetivo de la NIIF 17 es garantizar que una entidad proporcione información relevante que represente fielmente esos contratos. Esta información proporciona una base para que los usuarios de los estados financieros evalúen el efecto que los contratos de seguro tienen sobre la posición financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la entidad.</p> <p>Una entidad aplicará la NIIF 17 Contratos de seguro a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contratos de seguros y reaseguros que emite; • Contratos de reaseguro que posee; y • Emite contratos de inversión con características de participación discrecional ("DPF"), siempre que también emita contratos de seguro. <p>Cambios de alcance de la NIIF 4</p> <ul style="list-style-type: none"> • El requisito, que para aplicar el estándar de seguro a los contratos de inversión con DPF, una entidad también debe emitir contratos de seguro. • Una opción para aplicar la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes a contratos de tarifa fija, siempre que se cumplan ciertos criterios. <p>El estándar mide los contratos de seguro ya sea bajo el modelo general o una versión simplificada de este llamado enfoque de asignación de prima. El modelo general se define de tal manera que en el reconocimiento inicial una entidad medirá un grupo de contratos por el total de (a) el monto de los flujos de efectivo de cumplimiento ("FCF"), que comprenden estimaciones ponderadas por la probabilidad de flujos de efectivo futuros, un ajuste para reflejar el valor temporal del dinero ("TVM") y los riesgos financieros asociados con esos flujos de efectivo futuros y un ajuste de riesgo por riesgo no financiero; y (b) el margen de servicio contractual ("CSM").</p> <p>En una medición posterior, el importe en libros de un grupo de contratos de seguro al final de cada período de informe será la suma del pasivo por la cobertura restante y el pasivo por los reclamos incurridos. La responsabilidad por la cobertura restante comprende el FCF relacionado con servicios futuros y el CSM del grupo en esa fecha. El pasivo por reclamos incurridos se mide como el FCF relacionado con servicios pasados asignados al grupo en esa fecha.</p> <p>Una entidad puede simplificar la medición del pasivo por la cobertura restante de un grupo de contratos de seguro utilizando el enfoque de asignación de primas con la condición de que, en el reconocimiento inicial, la entidad espere razonablemente que al hacerlo producirá una aproximación razonable del modelo general, o el período de cobertura de cada contrato en el grupo es de un año o menos.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.</p>

NOTA 2 BASES DE PREPARACIÓN, (continuación)

2.4 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

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

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p>Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos". (Modificaciones a la NIC 1)</p> <p>Esta enmienda de alcance limitado a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", aclaran que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.</p>	<p>Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adaptación anticipada.</p>
<p>Ampliación de la exención temporal de la aplicación de NIIF 9 (Modificaciones a NIIF 4)</p> <p>La enmienda modifica la fecha de caducidad fija para la exención temporal en los Contratos de Seguro de NIIF 4 que aplican NIIF 9 INSTRUMENTOS FINANCIEROS, de modo que las entidades estarían obligadas a aplicar NIIF 9 para períodos anuales a partir del 1º de enero de 2023.</p>	<p>Periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023</p>
<p>Modificaciones a NIIF 17</p> <p>Modifica la NIIF 17 para abordar las preocupaciones y los desafíos de implementación que se identificaron después de la publicación de los contratos de seguro de la NIIF 17 en 2017.</p> <p>Los principales cambios son:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aplazamiento de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 por dos años a períodos anuales a partir del 1 de enero de 2023 • Exclusión adicional de alcance para los contratos con tarjeta de crédito y contratos similares que proporcionan cobertura de seguro, así como exclusión de alcance opcional para los contratos de préstamo que transfieren riesgos significativos de seguro • Reconocimiento de flujos de efectivo de adquisición de seguros relacionados con las renovaciones esperadas del contrato, incluyendo disposiciones de transición y orientación para flujos de efectivo de adquisición de seguros reconocidos en una empresa adquirida en una combinación de negocios • Aclaración de la aplicación de NIIF 17 en estados financieros interinos que permitan una elección de póliza contable a nivel de entidad informante • Aclaración de la aplicación del margen de servicio contractual (CSM) atribuible al servicio de retorno de inversiones y servicios relacionados con la inversión y cambios en los requisitos de divulgación correspondientes • Ampliación de la opción de mitigación de riesgos para incluir contratos de reaseguros celebrados y derivados no financieros • Enmiendas para exigir a una entidad que en el reconocimiento inicial reconozca las pérdidas en los contratos onerosos de seguros emitidos para reconocer también una ganancia en los contratos de reaseguros celebrados • Presentación simplificada de contratos de seguros en el estado de situación financiera para que las entidades presenten activos y pasivos de contratos de seguros en el estado de situación financiera determinado utilizando carteras de contratos de seguros en lugar de grupos de contratos de seguros • Alivio de transición adicional para combinaciones de negocios y alivio de transición adicional para la fecha de aplicación de la mitigación de riesgos opción y el uso del enfoque de transición del valor razonable 	<p>Periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023.</p>

NOTA 2 BASES DE PREPARACIÓN, (continuación)

2.4 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

- b) Las siguientes nuevas Normas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente, (continuación):

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p>Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)</p> <p>Para algunas transacciones, las NIIF requieren el reconocimiento simultáneo de un activo y un pasivo. Una consecuencia es que la NIC 12 también podría requerir el reconocimiento del neteo de diferencias temporarias. Antes de las modificaciones, no estaba claro si la NIC 12 requería el reconocimiento de impuestos diferidos para estas diferencias temporarias o si se aplicaba la exención de reconocimiento inicial. Esa exención prohíbe a una entidad reconocer activos y pasivos por impuestos diferidos en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni la utilidad contable ni tributaria.</p> <p>El IASB modificó la NIC 12 para proporcionar una excepción adicional a la exención de reconocimiento inicial. Bajo las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.</p> <p>Dependiendo de la legislación tributaria aplicable, pueden surgir diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a las utilidades contables ni a las utilidades tributarias. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 Arrendamientos en la fecha de comienzo de un arrendamiento. Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, con el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos sujeto a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.</p> <p>Las enmiendas también se aplican a las diferencias temporarias imponibles y deducibles asociadas con los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, y las obligaciones por desmantelamiento y los montos correspondientes reconocidos como activos al comienzo del primer período comparativo presentado.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.</p>
<p>Definición de estimaciones contables (modificaciones a la NIC 8)</p> <p>Estas modificaciones introdujeron una definición de 'estimaciones contables' e incluyeron otras modificaciones a la NIC 8 para ayudar a las entidades a distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.</p>
<p>Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a NIC 1 y Declaración de Práctica de IFRS)</p> <p>El Consejo modificó los párrafos 117 a 122 de la NIC 1 Presentación de estados financieros para requerir que las entidades revelen su información material sobre políticas contables en lugar de sus políticas contables importantes.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.</p>

NOTA 2 BASES DE PREPARACIÓN, (continuación)

2.4 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

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

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p>Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018 - 2020</p> <p>Tasas en la prueba de '10 por ciento 'para la baja en cuentas de pasivos financieros (Enmienda a la NIIF 9)</p> <p>En mayo de 2020, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (Junta) emitió una enmienda a la NIIF 9 <i>Instrumentos financieros</i> como parte de las <i>Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020</i>. La enmienda a la NIIF 9 aclara los honorarios que incluye una empresa al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original.</p> <p>NIIF 16 Arrendamientos (Modificación ejemplo ilustrativo)</p> <p>Modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.</p> <p>Filial como adoptante por primera vez (modificación de la NIIF 1)</p> <p>La enmienda a la NIIF 1 simplifica la aplicación de la NIIF 1 por una subsidiaria que se convierte en adoptante por primera vez después de su matriz en relación con la medición de las diferencias de conversión acumuladas.</p> <p>Tributación en las mediciones del valor razonable (Enmienda a la NIC 41)</p> <p>Antes de la modificación de la NIC 41, cuando una entidad utilizaba una técnica de flujo de efectivo descontado para determinar el valor razonable que aplicaba la NIC 41, el párrafo 22 de la NIC 41 requería que la entidad excluyera los flujos de efectivo de impuestos del cálculo. La enmienda a la NIC 41 eliminó del párrafo 22 el requisito de excluir los flujos de efectivo de impuestos al medir el valor razonable. Esta enmienda alineó los requisitos de la NIC 41 sobre medición del valor razonable con los de otras Normas NIIF.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.</p>
<p>Propiedad, planta y equipo: ingresos antes del uso previsto (enmiendas a la NIC 16)</p> <p>Antes de las enmiendas a la NIC 16, las compañías contabilizaban de manera diferente los ingresos que recibían de la venta de artículos producidos mientras probaban un artículo de propiedad, planta o equipo antes de que se use para el propósito previsto. Esto dificultó a los inversores comparar las posiciones financieras y el desempeño de las empresas.</p> <p>Las enmiendas mejoran la transparencia y la coherencia al aclarar los requisitos contables; específicamente, las enmiendas prohíben que una compañía deduzca del costo de las propiedades, planta y equipo las cantidades recibidas por la venta de artículos producidos mientras la compañía prepara el activo para su uso previsto. En cambio, una compañía reconocerá tales ingresos de ventas y costos relacionados en resultados.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.</p>
<p>Actualización de una referencia al marco conceptual (modificaciones a la NIIF 3)</p> <p>Las enmiendas actualizaron la NIIF 3 al reemplazar una referencia a una versión anterior del Marco Conceptual para la Información Financiera del Consejo por una referencia a la última versión, que se emitió en marzo de 2018.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.</p>

NOTA 2 BASES DE PREPARACIÓN, (continuación)

2.4 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

b) Las siguientes nuevas Normas e interpretaciones vigentes en estos estados financieros, (continuación):

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p><u>Contratos onerosos: costo de cumplir un contrato (modificaciones a la NIC 37)</u></p> <p>La NIC 37 Provisiones Pasivos contingentes y activos contingentes no especificó qué costos incluir al estimar el costo de cumplir un contrato con el propósito de evaluar si ese contrato es oneroso.</p> <p>Se desarrollaron enmiendas a la NIC 37 para aclarar que con el fin de evaluar si un contrato es oneroso, el costo de cumplir el contrato incluye tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato como una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de contratos.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.</p>

La administración está analizando el impacto de la aplicación de las nuevas normas. En la etapa actual del análisis, aún en desarrollo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que estas normas tendrán.

2.5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente

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 con lo señalado en NIC 24.

2.6 Propiedades, planta y equipos

2.6.1 Valorización de los bienes

Los bienes de propiedades, 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.

2.6.2 Depreciación de los bienes

La depreciación de los bienes de propiedades, 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 propiedades, planta y equipos	Vida útil (años)
Edificios	100
Obras de arte	-
Equipos varios	-

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

2.6.3 Vida útil y valor residual

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

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

2.7 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

2.8 Capital emitido

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

2.9 Impuestos diferidos e impuesto a la renta

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.

Al 31 de diciembre de 2022 la sociedad se encuentra sujeta al régimen tributario "Pro Pyme" 14D N°3, el cual establece una tasa de impuesto de primera categoría de 10% para las rentas que se obtengan durante los años comerciales 2020, 2021 y 2022, y de 25% para los años siguientes.

Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes en cada año.

La Sociedad registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base contable.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos y después de eliminadas las ventas dentro de la Sociedad.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las

actividades de la Sociedad.

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.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la entidad no presenta ingresos ordinarios ni costo de ventas que se deriven de la actividad principal de la misma (giro inmobiliario).

Como se indica en la Nota 6.5 y nota 14 Unión inmobiliaria genero ingresos ordinarios (sin traspasos de flujo) que corresponden a cuentas por cobrar al Club de La Unión (comodato), 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.

Se generaron ingresos por recuperación de gastos propios de la sociedad, correspondiente a honorarios de asesoría legal y contable, contribuciones y pago de patente comercial entre otros.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

NOTA 3 ESTIMACIONES CONTABLES

3.1 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.

NOTA 4 GESTION DE RIESGO FINANCIERO

4.1. Factores de riesgo financiero

La actividad que Unión Inmobiliaria, S.A. desarrolla, no está expuesta a riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de capital, atendiendo el objeto de la sociedad que es preservar el Patrimonio.

La Gestión del Riesgo en Unión Inmobiliaria, S.A. está controlada por el Directorio de la Sociedad, para identificar y evaluar los riesgos en comunicación y colaboración con el Directorio de la Corporación Club de la Unión, cuantificando los mismos por proyecto.

Las normas internas de gestión proporcionan políticas para controlar riesgos financieros y no financieros.

4.2 Gestión del riesgo del capital

El objetivo de la sociedad, en relación con la gestión de su capital, es su administración conforme la ley, procurando su conservación e incremento, de ser posible.

NOTA 5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de las partidas que integran el saldo del efectivo y equivalentes al efectivo, clasificado por moneda de origen,

es el siguiente:

<u>Concepto</u>	31/12/2023 <u>M\$</u>	31/12/2022 <u>M\$</u>
Cuenta corriente banco Santander	-	3.515
Fondos mutuos	592	516
Total	592	4.031

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

<u>Tipo moneda</u>	31/12/2023 <u>M\$</u>	31/12/2022 <u>M\$</u>
Peso Chileno	592	4.031
Total	592	4.031

NOTA 5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, (continuación)

El detalle y principales condiciones de los fondos mutuos al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022 son los siguientes:

<u>Entidad</u>	<u>Nombre</u>	<u>Condición</u>	31/12/2023 <u>M\$</u>	31/12/2022 <u>M\$</u>
BTG Pactual	FM Pactual Acciones Chilenas	Reajutable en \$	592	516

Comentado [RC1]: Se debe indicar nombre del Fondo, n° de cuotas y su valor de mercado al cierre (para ambos años).

Comentado [RR2R1]: No tengo información de N° de cuotas.

NOTA 6 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las transacciones realizadas entre empresas relacionadas corresponden a venta de mobiliario y material dado de baja, así como también, cuentas por cobrar por reembolsos de gastos por honorarios, contribuciones, entre otros (nota 15). Las transacciones entre entidades relacionadas no se encuentran afectas y no generan ninguna clase de intereses, de acuerdo con lo indicado en Nota 2.5, los antecedentes de las sociedades relacionadas son los siguientes:

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Rut</u>	<u>Tipo de moneda</u>
Club de La Unión Santiago – Cuenta por cobrar	Comodatario	70.008.170-2	\$

A continuación, se presenta un detalle de la cuenta por cobrar, cuentas por pagar y efectos en resultados al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

6.1 Cuentas por cobrar a partes relacionadas, corriente:

<u>Rut</u>	<u>Relación</u>	<u>País</u>	<u>Sociedad</u>	31/12/2023 <u>M\$</u>	31/12/2022 <u>M\$</u>
70.008.170-2	Comodatario	Chile	Corporación Club de la Unión	38.562	45.762
Total				38.562	45.762

6.2 Cuentas por cobrar a partes relacionadas, no corriente:

Rut	Relación	País	Sociedad	31/12/2023	31/12/2022
				M\$	M\$
70.008.170-2	Comodatario	Chile	Corporación Club de la Unión	11.097	11.097
Total				11.097	11.097

6.3 Efecto en resultados

Rut	Relación	País	Sociedad	Efecto en resultado (cargo o abono)	
				31/12/2023	31/12/2022
				M\$	M\$
70.008.170-2	Comodatario	Chile	Corporación Club de la Unión (a)	35.424	31.509
Total				35.424	31.509

El saldo reconocido como Ingresos ordinarios por transacciones del año se compone de gastos por contribuciones, honorarios, gastos municipales y de administración. (Ver nota 15).

6.4 Remuneraciones al Directorio

El Directorio no recibió remuneraciones durante los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, a continuación, directores vigentes al 31 de diciembre

Cargo	Nombre
Presidente	Enrique Galleguillos Alvares
Director	Andrea Basualto Gonzalez
Director	Rodrigo Izquierdo del Villar
Director	Mario Undurraga
Gerente	Juan Pablo Cremaschi
	Roberto Serón

6.5 Relacionada Club de La Unión

Hacemos presente que al 31 de diciembre de 2023 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, afiliados o a quienes disponga la Corporación. Así mismo 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, la sociedad no presenta ingresos por concepto de arriendo.

NOTA 7 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

Al 31 de diciembre de 2023	Activo Bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo Neto M\$
Propiedades, planta y equipo			
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.251	(494.252)	59.999
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	15.067	(15.067)	-
Total, propiedades, planta y equipo	711.084	(509.319)	201.765

Al 31 de diciembre de 2022	Activo Bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo Neto M\$
Propiedades, planta y equipo			
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.251	(488.166)	66.085
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	15.067	(15.067)	-
Total propiedades, planta y equipo	711.084	(503.233)	207.851

7.2 El cargo a resultados para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 por concepto de depreciación del ejercicio, que se incluyen en los Estados de Resultados por Función, asciende a M\$ 6.086 y M\$ 6.304 respectivamente.

7.3 La Sociedad valoriza sus bienes de propiedades, planta y equipos al costo de adquisición y la depreciación es determinada en base al método lineal, a lo largo de las vidas útiles estimadas.

7.4 Se incluye en el rubro edificios, la propiedad ubicada en Santiago, en Avda. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091,



la cual fue entregada en comodato.

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

NOTA 7 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, (continuación)

7.5 Los movimientos presentados en las partidas que integran el rubro de propiedades, planta y equipo, 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2023

Descripción	Terrenos M\$	Edificios M\$	Obras de Arte M\$	Equipos Varios M\$	Total Activo fijo M\$
Importe bruto al 01/01/2023	140.679	554.251	1.087	15.067	711.084
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31/12/2023	140.679	554.251	1.087	15.067	711.084
Depreciación inicial	-	(488.166)	-	(15.067)	(503.233)
Depreciación del ejercicio	-	(6.086)	-	-	(6.086)
Depreciación acumulada	-	(494.252)	-	(15.067)	(507.382)
Importe neto al 31/12/2023	140.679	59.999	1.087	-	201.765

Al 31 de diciembre de 2022

Descripción	Terrenos M\$	Edificios M\$	Obras de Arte M\$	Equipos Varios M\$	Total Activo fijo M\$
Importe bruto al 01/01/2022	140.679	554.251	1.087	15.067	711.084
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31/12/2022	140.679	554.251	1.087	15.067	711.084
Depreciación inicial	-	(481.862)	-	(15.067)	(496.929)
Depreciación del ejercicio	-	(6.304)	-	-	(6.304)
Depreciación acumulada	-	(488.166)	-	(15.067)	(503.233)
Importe neto al 31/12/2022	140.679	66.085	1.087	-	207.851

NOTA 8 ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

La empresa reconoce de acuerdo con NIC 12 activos por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida que sea probable que existan rentas líquidas imponibles, disponibles, contra la cual podrán ser utilizadas las diferencias temporarias.

a) Impuestos diferidos:

	31/12/2023		31/12/2022	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Activo fijo neto	-	-	7.446	-
Impuesto diferido neto	-	-	7.446	-

b) Gastos por impuesto a las ganancias

Conceptos	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Efectos de la variación impuestos diferidos del ejercicio	(-)	9.178
Otros	(-)	(-)
Total	(-)	9.178

NOTA 9 IMPUESTOS A LA RENTA

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no incluyen provisión por impuesto a la renta, dado que la sociedad presenta pérdidas tributarias recurrentes las cuales ascienden a M\$ 672.479 al 31 de diciembre 2023 y M\$ 631.045 al 31 de diciembre 2022.

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

Concepto	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
Honorarios y otros por pagar	11.008	4.757
Contribuciones por pagar	48.895	30.437
Total	59.903	35.194

NOTA 11 PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

<u>Concepto</u>	<u>31/12/2023</u> <u>M\$</u>	<u>31/12/2022</u> <u>M\$</u>
Impuesto de segunda categoría	-	-
Total	-	-

NOTA 12 CAPITAL EMITIDO

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social de Unión Inmobiliaria S.A. asciende a M\$ 553.852 (M\$ 553.852 al 31 de diciembre de 2022) y está representado por 9.000 acciones de valor nominal totalmente suscritas y pagadas.

Las variaciones en los componentes del patrimonio de la empresa se originan principalmente en los resultados negativos de la sociedad, dado que, por el edificio de su propiedad, su principal activo, fue suscrito un contrato de comodato con el Club de La Unión de Santiago para que esta institución lo utilice hasta el año 2099.

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

NOTA 13 OTRAS RESERVAS

El saldo otras reservas al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre del 2022 por M\$ 205.618 corresponde a la valorización del capital.

Bajo este rubro se incluye la cuenta patrimonial, Reservas IFRS, en la cual se han dado reconocimiento los efectos de la aplicación de las NIIF.

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 14 INGRESOS – COSTOS DE VENTAS – OTROS INGRESOS Y GASTOS POR FUNCIÓN

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la entidad no presenta ingresos ordinarios ni costo de ventas que se deriven de la actividad principal de la misma (giro inmobiliario). Unión inmobiliaria genero ingresos ordinarios (sin traspasos de flujo) que corresponden a cuentas por cobrar al Club de La Unión (comodato), 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.

El detalle de este rubro es el siguiente:

14.1 Ingresos ordinarios

<u>Concepto</u>	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023	31-12-2022
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Ingresos ordinarios	-	31.509
Total	-	31.509

Estos ingresos corresponden a valores recibidos de parte del Club de La Unión (comodato) para cubrir los gastos de administración propios de la sociedad, correspondiente a contribuciones, honorarios por gastos de administración y pago de patente comercial a la Municipalidad de Santiago.

14.2 Costo de venta

<u>Concepto</u>	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023	31-12-2022
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Depreciación	6.086	6.304
Total	6.086	6.304

El objeto social de la compañía es "la adquisición, posesión y conservación de inmuebles, particularmente de aquellos de especial valor histórico o arquitectónico, incluyendo bienes muebles que formen parte de su alojamiento para destinarlos, en los términos y condiciones que se convienen, a servir de sede social o lugar de desarrollo de sus actividades a la corporación Club de La Unión de Santiago o, en subsidio, a corporaciones o instituciones sin fines de lucro, de carácter cultural o que tengan por finalidad facilitar las relaciones de convivencia social entre sus socios o afiliados. Quedan incluidos en el objeto social todos aquellos contratos necesarios o conducentes a su consecución", y para tales efectos tiene entregados sus activos al Club de La Unión mediante un contrato de comodato reducido a escritura pública, otorgada el 20 de octubre de 1997 por el notario de Santiago don Pedro Sadá Azar.

A raíz de dicho contrato de comodato La Unión Inmobiliaria no tiene operaciones comerciales, por lo que el Club de La Unión es el responsable de financiar los gastos de la Sociedad, de tal modo que el ingreso que se registra es el equivalente al desembolso realizado por el Club de La Unión.

NOTA 15 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de este rubro es el siguiente:

<u>Concepto</u>	01/01/2023	01/01/2022
	31/12/2023	31/12/2022
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Gastos generales	416	257
Gastos municipales	249	-
Honorarios	16.301	13.073
Contribuciones	18.458	18.095
Total	<u>35.424</u>	<u>31.425</u>

NOTA 16 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

a) Existen dos juicios laborales pendientes interpuestos por los sindicatos de la Corporación Club de la Unión, los cuales ambos se encuentran notificados a la sociedad, y sobre los que se celebró la audiencia preparatoria respectiva, hoy estamos a la espera de la celebración de la audiencia de juicio, agendadas para noviembre y diciembre próximo. Estos corresponden a los siguientes:

- a. Primer Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago Rit N°O-6481-2020.
- b. Primer Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago Rit N°O-51-2021.

En atención a que dichos juicios son de carácter declarativo, no es posible estimar ni el resultado de éstos ni de eventuales costos financieros que pudiesen ocurrir en caso de terminar en una sentencia condenatoria, además de que dichos costos dependerán de las obligaciones laborales pendiente que pudiese tener la corporación Club de la Unión.

b) 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, la cual, se encuentran actualmente vigentes y no han sido objeto de cancelaciones, anotaciones o prohibiciones.

NOTA 17 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 18 SANCIONES

La sociedad no ha sido objeto de sanción por parte de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) durante el período al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

NOTA 19 HECHOS RELEVANTES

19.1 Con fecha 28 de marzo de 2023 se aprobó por Sesión Ordinaria de Directorio, la designación del nuevo gerente de la sociedad don Roberto Serón, haciéndose efectiva la renuncia del anterior gerente don Ignacio Riveaux Marcet.

19.2 Con fecha 25 de mayo se dictó sentencia por el 1er Juzgado del Trabajo de Santiago bajo el RIT N°O-496-2022, en que se declaró la existencia de unidad económica entre la Corporación Club de la Unión y esta sociedad, sentencia que se encuentra firme y ejecutoriada a la fecha y que condena al pago de capital \$69.041.479.- una serie de prestaciones adeudadas al ex trabajador de la sociedad referida, y en caso de que la presenta sociedad deba responder por dicho monto, puede repetir contra la Corporación.

19.3 De acuerdo a lo dispuesto en el artículo N° 9 e incisos 1° y 2° del artículo N° 10 de la Ley N° 18.045, Artículo N° 63 de la Ley N° 18.046, así como lo señalado por las Circulares N° 660, N° 1737 y la Norma de Carácter General N° 30, de la Comisión Mercado Financiero, el Directorio acordó citar a junta ordinaria de accionistas para el día 27 de junio de 2023 en primera citación y para el día 22 de julio en segunda, ambas a las 12:00 hrs., que se celebrará en la sede ubicada en calle Av. Bernardo O'Higgins 1091 piso 2. Comuna de Santiago.

No han ocurrido otros hechos relevantes que pudieran tener un efecto significativo en las cifras presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.

NOTA 20 SITUACION OPERACIONAL

Desde sus inicios la sociedad nunca ha realizado actos o contratos que impliquen la explotación del giro inmobiliario, salvo en aquellos actos, contratos y convenciones que han implicado o impliquen el mantenimiento, desenvolvimiento y la integral consecución de las finalidades propias de la persona jurídica Club de La Unión de Santiago, lo que está dentro de su objeto social.

Esta situación explica que la sociedad presente resultados negativos recurrentes más lo relacionado a la situación de pandemia lo cual afectó al Club la Unión. Existe preocupación en el Directorio por el tema de la disminución del capital generado por las pérdidas recurrentes de la compañía, por lo cual, están en estudio distintas alternativas de solución a este problema.

Inclusive, considerando lo expuesto anteriormente, la relación contractual de la sociedad con el Club de La Unión permite asegurar la continuidad operacional.

NOTA 21 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2023 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board y aprobados por su Directorio en Sesión celebrada con fecha 23 de noviembre de 2023.

NOTA 22 HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de octubre de 2023 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa la situación financiera y resultados presentados.

IGNACIO RIVEAUX MARCET
Secretario del directorio



10.- EMISIÓN DE LA MEMORIA

La presente memoria, correspondiente al ejercicio del año 2023, fue emitida por los miembros del Directorio, los señores:

Presidente:

Rodrigo Izquierdo Del Villar

Directores

Andrea Basualto González

Juan Pablo Cremaschi

Enrique Galleguillos Alvarez

Mario Undurraga Pobl



Unión Inmobiliaria S.A.

76°

Memoria y Balance

Correspondiente al año 2023

11.- DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS

Al 31 de Diciembre de 2023

Las Pataguas de Quilpué, Pedro Lira.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 27 de marzo de 2024

A los señores Accionistas
Unión Inmobiliaria S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Unión Inmobiliaria S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y los correspondientes estados integral de resultado, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

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 2023, y el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Base para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestra responsabilidad de acuerdo a tales normas se describe, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestra auditoría de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Unión Inmobiliaria S.A., y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Otros asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2022

Los estados financieros de Unión Inmobiliaria S.A., por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 fueron auditados por otros auditores, con fecha 10 de febrero de 2023, quienes expresaron una opinión con la siguiente salvedad:

Al 31 de diciembre de 2022 no hemos obtenido respuesta a la solicitud de confirmación de saldos por cobrar de la sociedad relacionada "Corporación Club Unión Inmobiliario", cuyos saldos ascienden a M\$56.859. En consecuencia, no pudimos determinar si era necesario realizar cualquier ajuste a estos montos.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros


La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas (NIIF) por el International Accounting Standards Board ("IASB") y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Unión Inmobiliaria S.A., para continuar como una empresa en marcha por al menos los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidad del auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa si, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros. Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.



- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.

- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Unión Inmobiliaria S.A. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.

- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.

- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Unión Inmobiliaria S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

PKF Chile Auditores Consultores Ltda.

Luis Sánchez O.

