

77°

Memoria y Balance

2024

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

■ ||||||||||||||||||||||||||||||||||||||| **Unión Inmobiliaria S.A.**

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”.

■ ||||| **Unión Inmobiliaria S.A.**

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 la sociedad no es remunerada.

6.- REMUNERACIONES DEL PERSONAL

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

■ **Unión Inmobiliaria S.A.**

• Diversidad en la organización				
a) NUMERO DE TRABAJADORES				
FEMENINO		MASCULINO		
0		0		
c) NUMERO DE PERSONAS POR GENERO			d) NUMERO DE PERSONAS POR NACIONALIDAD	
FEMENINO		MASCULINO	CHILENO	EXTRAÑERO
0		0	0	0
e) NUMERO DE PERSONAS POR RANGO ETAREO				
MENORES DE 30		ENTRE 30 Y 40	ENTRE 41 Y 50	ENTRE 51 Y 60
0		0	0	0
ENTRE 61 Y 70		MAS DE 70		
0		0		
f) NUMERO DE PERSONAS ANTIGUEDAD				
MENORES DE 3 AÑOS		ENTRE 3 Y 6 AÑOS	MAS DE 6 Y MENOS DE 9 AÑOS	ENTRE 9 Y 12 AÑOS
0		0	0	0
MAS DE 12 AÑOS				
0				
g) BRECHA SALARIAL POR GENERO				
FEMENINO		MASCULINO		
0%		0		

77°

Memoria y Balance

Correspondiente al año 2024

9.- Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2023
(Cifras en miles de pesos – M\$)

ACTIVOS		31/12/2024	31/12/2023
	<u>Nota</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	221	592
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	6	<u>122.018</u>	<u>73.571</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>122.239</u>	<u>74.163</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes	6	11.097	11.097
Propiedades, planta y equipo	7	196.311	201.765
Activos por impuestos diferidos	8	<u>7.446</u>	<u>7.446</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>214.854</u>	<u>220.308</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>337.093</u>	<u>294.471</u>

Las notas adjuntas de la N°1 a la N°22 forman parte integral de estos Estados Financieros.

Unión Inmobiliaria S.A.

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2023

(Cifras en miles de pesos – M\$)

		31/12/2024	31/12/2023
	<u>Nota</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		4	3
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	108.227	59.903
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>108.227</u>	<u>59.903</u>
PATRIMONIO			
Capital emitido	12	553.852	553.852
Otras reservas	13	205.618	205.618
Pérdidas acumuladas		(<u>530.604</u>)	(<u>524.902</u>)
TOTAL PATRIMONIO NETO		<u>228.866</u>	<u>234.568</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		<u>337.093</u>	<u>294.471</u>


Unión Inmobiliaria S.A.

Las notas adjuntas de la N°1 a la N°22 forman parte integral de estos Estados Financieros.

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras en miles de pesos – M\$)

		01/01/20 24 31/12/20 24	01/01/20 23 31/12/20 23
	<u>Not</u>		
	<u>a</u>		
Ingresos ordinarios	1 4	59.962	35.009
Costos de ventas	1 4	(5.454)	(6.086)
Margen bruto		<u>54.508</u>	<u>28.923</u>
Gastos de administración	1 5	(60.243)	(35.424)
Ingresos financieros		<u>33</u>	<u>76</u>
Pérdida antes de impuesto		(<u>5.702</u>)	(<u>6.425</u>)
Resultado por impuesto a las ganancias	8	<u>-</u>	<u>-</u>

Unión Inmobiliaria S.A.

Pérdida del ejercicio (5.702) (6.425)

Las notas adjuntas de la N°1 a la N°22 forman parte integral de estos Estados Financieros.

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los períodos de seis meses terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras en miles de pesos – M\$)

	Capital emitido <u>M\$</u>	Pérdidas acumulad as <u>M\$</u>	Otras reservas <u>M\$</u>	Total patrimoni o <u>M\$</u>
Saldos iniciales al 01 de enero de 2024	553.852	(524.902)	205.618	234.568
Cambios en el patrimonio:				
Pérdida del ejercicio	-	(5.702)	-	(5.702)
Resultado integral	<u>-</u>	<u>(5.702)</u>	<u>-</u>	<u>(2.702)</u>
Patrimonio al 31 de diciembre de 2024	553.852	(530.604)	205.618	228.866
	<u><u>553.852</u></u>	<u><u>(530.604)</u></u>	<u><u>205.618</u></u>	<u><u>228.866</u></u>
	Capital emitido <u>M\$</u>	Pérdidas acumulad as <u>M\$</u>	Otras reservas <u>M\$</u>	Total patrimoni o <u>M\$</u>
Saldos iniciales al 01 de enero de 2023	553.852	(518.477)	205.618	240.993

Unión Inmobiliaria S.A.

Préstamos acreedores		
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	9.770	4.031
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	592	4.031
Saldo final de efectivo y equivalentes al efectivo	221	592

Las notas adjuntas de la N°1 a la N°22 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

■ ||||| **Unión Inmobiliaria S.A.**

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 2024, es la empresa PKF Chile Auditores Consultores Limitada., 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).

Unión Inmobiliaria S.A.

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 - Los Estados Financieros de Unión Inmobiliaria S.A., por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” (o IFRS en inglés) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Los presentes Estados Financieros de Unión Inmobiliaria S.A. comprenden los estados de situación financiera clasificados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados integrales por función, los estados de cambios en el patrimonio neto y flujo de efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

2.2 Período contable

Los presentes estados financieros de Unión Inmobiliaria S.A., cubren los siguientes períodos:

Estados de situación financiera clasificados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

Estados de Resultado por función por los periodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Estados de flujos de efectivo método directo por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Estados de cambios en el patrimonio neto por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

2.3 Moneda de presentación y moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros intermedios 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.

Unión Inmobiliaria S.A.

iii. Pronunciamientos normativos de sostenibilidad aún no vigentes:

Los siguientes pronunciamientos emitidos son aplicables para la preparación de los informes de sostenibilidad. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nuevas NIIF de Sostenibilidad	Fecha de aplicación obligatoria
<i>NIIF S1</i> , Requerimientos Generales para la Información Financiera Relaciona con la Sostenibilidad.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S2.
<i>NIIF S2</i> , Información a revelar relacionada con el clima.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S1.

a. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros intermedios es responsabilidad del Directorio de Unión Inmobiliaria S.A. que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los estados financieros intermedios se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

2.5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

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 equipo

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.

■ **Unión Inmobiliaria S.A.**

2.6.2 Depreciación de los bienes

La depreciación de los bienes de propiedades, planta y equipo se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas. Las vidas útiles estimadas por clase de activo son las siguientes:

Ítem de propiedades, planta y equipo	Vida útil (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 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los proveedores o acreedores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. En la aplicación de la tasa efectiva se aplica materialidad.

Unión Inmobiliaria S.A.

2.10 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 2024 y 2023 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.

2.11 Reconocimiento de ingresos

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

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

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 2024 y 2023 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.

■ ||||||||||||||||||||||||||||||||||||||| **Unión Inmobiliaria S.A.**

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 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.

Unión Inmobiliaria S.A.

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>	31/12/2024 4 <u>M\$</u>	31/12/2023 3 <u>M\$</u>
Cuenta corriente banco Santander	221	-
Fondos mutuos	-	592
Total	221	592

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

<u>Tipo moneda</u>	31/12/2024 4 <u>M\$</u>	31/12/2023 3 <u>M\$</u>
Peso Chileno	221	592
Total	221	592

El detalle y principales condiciones de los fondos mutuos al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2023 son los siguientes:

<u>Entidad</u>	<u>Condición</u>	<u>Cuotas</u>	<u>Valor</u>	31/12/2024 <u>M\$</u>	31/12/2023 <u>M\$</u>
BTG Pactual	Reajutable en \$	256,03	2.366	-	592

El efectivo y equivalente al efectivo no tienen restricciones de disponibilidad.

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:

■ **Unión Inmobiliaria S.A.**

Sociedad	Relación	Rut	Tipo de moneda
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 2024 y 31 de diciembre de 2023.

Unión Inmobiliaria S.A.

6.1 Cuentas por cobrar a partes relacionadas, corrientes:

<u>Rut</u>	<u>Relación</u>	<u>País</u>	<u>Sociedad</u>	31/12/20 24 <u>M\$</u>	31/12/20 23 <u>M\$</u>
70.008.17 0-2	Comodat ario	Chil e	Corporación Club de la Unión	<u>122.018</u>	<u>73.571</u>
Total				<u>122.018</u>	<u>73.571</u>

6.2 Cuentas por cobrar a partes relacionadas, no corriente:

<u>Rut</u>	<u>Relación</u>	<u>País</u>	<u>Sociedad</u>	31/12/20 24 <u>M\$</u>	31/12/20 23 <u>M\$</u>
70.008.17 0-2	Comodat ario	Chil e	Corporación Club de la Unión	<u>11.097</u>	<u>11.097</u>
Total				<u>11.097</u>	<u>11.097</u>

6.3 Efecto en resultados

<u>Rut</u>	<u>Relación</u>	<u>País</u>	<u>Sociedad</u>	Efecto en resultado (cargo o abono)	
				31/12/202 4 <u>M\$</u>	31/12/202 3 <u>M\$</u>
70.008.17 0-2	Comodatario	Chile	Corporación Club de la Unión (a)	<u>59.962</u>	<u>35.009</u>
Total				<u>59.962</u>	<u>35.009</u>

6.5 Remuneraciones al Directorio

El Directorio no recibió remuneraciones durante los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, a continuación, directores vigentes al 31 de diciembre de 2024:


Unión Inmobiliaria S.A.

Cargo	Nombre
Presidente	Rodrigo Izquierdo del Villar
Director	Mario Undurraga Poblete
Director	Pablo Cremaschi Barriga
Director	Andrea Basualto
Director	Enrique Galleguillos Álvarez
Contador	Rafael Rainone

6.6 Relacionada Club de La Unión

Hacemos presente que al 31 de diciembre de 2024 la compañía Unión Inmobiliaria S.A. es una sociedad anónima, cuyo objeto social es la adquisición, posesión y conservación de inmuebles, particularmente aquellos de especial valor histórico o arquitectónico, incluyendo los bienes muebles que forman parte de su alhajamiento para destinarlos en los términos y condiciones que se convinieren, a servir de sede social o lugar de desarrollo de sus actividades a la corporación Club de La Unión de Santiago o, en subsidio, a corporaciones o instituciones, sin fines de lucro, de carácter cultural o que 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 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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 2024	Activo fijo Bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo fijo Neto M\$
Propiedades, planta y equipo			
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.251	(499.706)	54.545
Obras de arte	1.087	-	1.087

Unión Inmobiliaria S.A.

Equipos varios	<u>15.067</u>	(<u>15.067</u>)	<u>-</u>
Total, propiedades, planta y equipo	711.084	(514.773)	196.311
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

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

7.2 El cargo a resultados para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 por concepto de depreciación del ejercicio, que se incluyen en los Estados de Resultados por Función, asciende a M\$ 5.454 y M\$ 6.086 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 equipos, 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2024

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u> M\$	<u>Edificios</u> M\$	<u>Obras de</u> <u>Arte</u> M\$	<u>Equipos</u> <u>Varios</u> M\$	<u>Total</u> <u>Activo fijo</u> M\$
Importe bruto al 01/01/2024	140.679	554.251	1.087	15.067	711.084

Unión Inmobiliaria S.A.

Activo fijo neto	<u>7.446</u>	<u>-</u>	<u>7.446</u>	<u>-</u>
Impuesto diferido neto	<u>7.446</u>	<u>-</u>	<u>7.446</u>	<u>-</u>

b) Gastos por impuesto a las ganancias

<u>Conceptos</u>	31/12/2024 <u>M\$</u>	31/12/2023 <u>M\$</u>
Efectos de la variación impuestos diferidos del ejercicio	(-)	(-)
Otros	(-)	(-)
Total	(-)	(-)

A contar del ejercicio 2021 la sociedad no registra los efectos de impuestos diferidos debido a que a la fecha no es probable disponer de ganancias fiscales contra las que cargar las pérdidas o créditos fiscales no utilizados conforme lo que se vio acentuado por la situación pandémica.

NOTA 9 IMPUESTOS A LA RENTA

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no incluyen provisión por impuesto a la renta, dado que la sociedad presenta pérdidas tributarias recurrentes.

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

<u>Concepto</u>	31/12/2024 <u>M\$</u>	31/12/2023 <u>M\$</u>
Contribuciones por pagar	70.288	48.895
Honorarios y otros por pagar	37.939	11.008
Total	<u>108.227</u>	<u>59.903</u>

■ ||||||||||||||||||||||||||||||||||||||| **Unión Inmobiliaria S.A.**

NOTA 11 CAPITAL EMITIDO

Al 31 de diciembre de 2024, el capital social de Unión Inmobiliaria S.A. asciende a M\$ 553.852 (M\$ 553.852 al 31 de diciembre de 2023) 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 12 OTRAS RESERVAS

El saldo otras reservas al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre del 2023 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 2024 y 2023 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- 2024 31-12- 2024 <u>M\$</u>	01-01- 2023 31-12- 2023 <u>M\$</u>
-----------------	--	--

Unión Inmobiliaria S.A.

Ingresos ordinarios	59.962	35.009
Total	59.962	35.009

14.2 Costos de ventas

	01-01-2024 31-12-2024	01-01-2023 31-12-2023
<u>Concepto</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Depreciación	5.454	6.086
Total	5.454	6.086

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:

	01-01-2024 31-12-2024	01-01-2023 31-12-2023
<u>Concepto</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Gastos generales	1.745	416
Gastos municipales e impuestos	7.958	249
Honorarios	29.148	16.031
Contribuciones	21.392	18.458


Unión Inmobiliaria S.A.

Total	60.243	35.424
	<hr/>	<hr/>

NOTA 16 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS
I. Juicios pendientes

Existen seis **juicios laborales pendientes** interpuestos por ex trabajadores de la Corporación Club de la Unión en contra de esta institución, demandando también a Unión Inmobiliaria S.A., para que se declare unidad económica y se declare el pago solidario de cualquiera de estas, juicios que se encuentran en distintas etapas procesales según se detallará a continuación:

- a. Segundo Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago Rit N° O-5455-2023 (Sáez/Club de la Unión). La sentencia condenatoria de esta causa se encuentra reclamada ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago desde el 20 de diciembre de 2024.
- b. Segundo Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago Rit N° O-5412-2024 (Córdova/Club de la Unión). Se encuentra fijada la audiencia de juicio para el día 22 de julio de 2025.
- c. Segundo Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago Rit N° O-5422-2024 (Pradenas/Club de la Unión). Se encuentra fijada la audiencia de juicio para el día 03 de junio de 2025.
- d. Segundo Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago Rit N° O-8327-2024 (Salinas/Corporación Club). Se encuentra fijada la audiencia preparatoria para el día 10 de abril de 2025.
- e. Primer Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago Rit N° O-4174-2024 (Osses/Club de la Unión). Se encuentra fijada la audiencia de juicio para el día 28 de julio de 2025.
- f. Primer Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago Rit N° O-5411-2024 (Jiménez/Unión Inmobiliaria). Se encuentra fijada la audiencia de juicio para el día 28 de agosto de 2025.

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.

Por otra parte, existen tres **juicios de cobranza laboral pendientes**, interpuestos por ex trabajadores de la Corporación Club de la Unión y su sindicato en contra de esta institución, demandando solidariamente el pago a Unión Inmobiliaria S.A., juicios que se encuentran en las siguientes etapas según se detallará a continuación:

- a. Juzgado de Cobranza Laboral y Previsional de Santiago Rit N° C-3203-2023 (Riquelme/ Unión Inmobiliaria). Liquidación del crédito al 16/12/2024: \$105.511.255.-
- b. Juzgado de Cobranza Laboral y Previsional de Santiago Rit N° C-5210-2023 (Sagredo/ Unión Inmobiliaria). Liquidación del crédito al 05/09/2024: \$92.206.940.-. En este juicio está pendiente de resolverse la reclamación de Unión Inmobiliaria en contra de la declaración solidaria de pago del crédito demandado.
- c. Juzgado de Cobranza Laboral y Previsional de Santiago Rit N° C-5659-2023 (Baeza/Club La Unión). Liquidación del crédito al 12/11/2024: \$865.596.341.-. En este juicio está pendiente de resolverse la reclamación de Unión Inmobiliaria en contra de la declaración solidaria de pago del crédito demandado.

Unión Inmobiliaria S.A.

- d. Corte de Apelaciones de Santiago, Rol Ingreso N°4530-2024, por recurso de nulidad que condenó a la sociedad como deudor de ciertas prestaciones a la ex trabajadora doña Cecilia Sáez por concepto de deudas con su empleadora Corporación Club de la Unión, declarando la existencia de unidad económica entre ellas;

Además, existen tres **juicios civiles en tramitación**, juicios que se encuentran en las siguientes etapas según se detallará a continuación:

- a. Vigésimo Tercer Juzgado Civil de Santiago Rol N°C-9003-2021, (Puelma/ Unión Inmobiliaria). Juicio declarativo de cobro de honorarios por una sociedad de abogados que prestó servicios a la Corporación Club de la Unión. 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.
- b. Primer Juzgado Civil de Santiago Rol N° C-17457-2024, (Vargas/Unión Inmobiliaria). Demanda de liquidación forzosa presentada ex trabajadores de la Corporación Club de la Unión, solicitando el pago de \$1.007.046.026. Ante esta demanda, la sociedad con fecha 11 de diciembre de 2024, decidió someterse a un procedimiento concursal de reorganización.
- c. Décimo Cuarto Juzgado Civil de Santiago Rol N° C-15286-2024, (Sagredo/Club La Unión). En el señalado procedimiento de reorganización, se aprobó acuerdo de reorganización con fecha 25 de noviembre de 2024, por los acreedores -entre ellos Unión Inmobiliaria por la suma de \$89.381.674.-, en la que la Corporación Club de la Unión se compromete con Unión Inmobiliaria S.A. a pagar dicha acreencia en los términos y plazos señalados en el mismo instrumento, como también a modificar el contrato de comodato conforme a lo estipulado en el instrumento de acuerdo.
- d. INAPI solicitud de marca N°1525694, en que un tercero intentó registrar marcas.

II. 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 fue objeto de sanción por parte de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) mediante Resolución Exenta N° 83 con fecha 02 de enero de 2024, aplicándose una sanción de multa por la suma de UF 200, pagada en el mismo año calendario.

Unión Inmobiliaria S.A.

Los estados financieros terminados al 31 de diciembre 2024 y 31 de diciembre 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 28 de marzo de 2025.

NOTA 22 HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de diciembre de 2024 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, se tiene conocimiento de los siguientes hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa la situación financiera y resultados presentados:

Como se señaló anteriormente, Unión Inmobiliaria S.A. inició un proceso de reorganización judicial, derivado de la demanda de liquidación forzosa interpuesta por un grupo de ex trabajadores de la Corporación Club de la Unión. El señalado procedimiento, se encuentra actualmente en tramitación, pendiente de presentación de la propuesta de acuerdo de reorganización para con sus acreedores.

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.

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

77°

Memoria y Balance

Correspondiente al año 202

11.- DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS

Al 31 de Diciembre de 2024



PKF Chile Auditores Consultores Ltda.
Av. Providencia 1760, Piso 6
Santiago - Chile
C.P. 7500498
T.: +562 2650 4300
pkfchile@pkfchile.cl
www.pkfchile.cl

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 29 de marzo de 2025

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 los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y los correspondientes estados integrales de resultado, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas 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 2024 y 2023, y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas 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 nuestras auditorías 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.

Duda sustancial acerca de la capacidad de una entidad para continuar como una empresa en marcha

Los estados financieros adjuntos, han sido preparados suponiendo que la Sociedad continuará como una empresa en marcha. Como se indica en Nota N°22 a los estados financieros, la sociedad Unión Inmobiliaria S.A. inició un proceso de reorganización judicial, derivado de la demanda de liquidación interpuesta por un grupo de ex trabajadores de la Corporación Club de la Unión, lo cual implica la existencia de una duda sustancial acerca de la capacidad de la Sociedad para continuar como una empresa en marcha. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.



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 mantención 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 sí, 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:

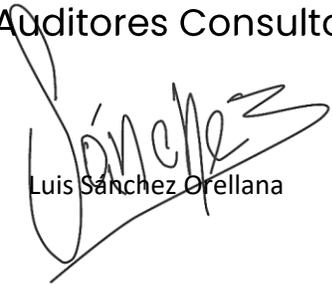
- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de 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 al menos los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

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 Orellana