68º MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2015

UNION INMOBILIARIA S.A.

INDICE

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD

a) Identificación Básica
b) Documentos Constitutivos
c) Direcciones

2.- PROPIEDAD DE LA ENTIDAD

3.- ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

a) Organigrama
b) Directores y Administradores
c) Personal

4.- ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

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

5.- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

6.- REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

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

8.-SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA

9.- DICTAMEN DE LOS AUDITORES

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.

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

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

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

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

c) Direcciones

Gerencia y Oficinas

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

2.- PROPIEDAD DE LA ENTIDAD

ACCIONISTA	ACCIONES PAGADAS	%DE LA PROPIEDAD
Martin Iglesias Gonzalo	293	3.26%
Inmobiliaria El Coigue Ltda.	293	3.26%
Inmobiliaria Club de la Unión SA	274	3.04%
Anuch Aleaunlli Ruben	180	2.00%
Trajtmann Krystal Saul Roberto	153	1.70%
Jaime Larraín y Cia. Corred. Bolsa	120	1.33%
BTG Pactual Chile SA Corred. De Bols	96	1.07%
Sobral Fraile José Luís	93	1.03%
Zegers Vial Miguel	66	0.73%
Soc. de Inv. Krystal Ltda	37	0.41%
Inversiones Concepción SA	32	0.36%
Camus Camus Luís Alberto	32	0.36%
Sub Total	1.669	18.54%
Otros Accionistas	7.331	81.46%
Total	9.000	100,00%

3.- ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

a) Organigrama

b) Directores Y Administradores

DIRECTORIO

Presidente

Germán Ovalle Cordal	*Abogado*

Directores

Samuel Lira Ovalle	*Abogado*
León Vergara Gutiérrez	*Empresario*
Pablo Llorens Santamaría	*Abogado*
Sergio Jiménez Moraga	*Ingeniero Civil*

Presidente Honorario

Alejandro Montero Guzmán	*Abogado*

ADMINISTRACIÓN

Gerente General

Gonzalo Calvo Laso	*Abogado*

c) Personal

Trabajadores :1
Técnicos :2

Ejecutivos :1

4.- *ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD*

A) INFORMACIÓN HISTÓRICA DE LA ENTIDAD

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

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

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

La razón que motivó a los socios de la corporación Club de La Unión de Santiago a constituir la sociedad, fue una decisión adoptada en Asamblea General de dicha institución, en un momento histórico convulsionado, que ponía en riesgo el patrimonio corporativo, que 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 realizada el 3 de agosto de 1983 y cuya acta se redujo a escritura pública en la Notaría de Santiago de don Demetrio Gutiérrez López el **6** *de septiembre del mismo año y cuyo extracto se inscribió a fs. 14.826 N° 76.852 del Registro de Propiedad del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1983, se acordó modificar los estatutos sociales, ajustándolos a las normas contenida en la ley N° 18.046. Entre las modificaciones acordadas fue el agregar al objeto social lo siguiente: "el mantenimiento, desenvolvimiento y la integral consecución de las finalidades propias de la persona jurídica "Club de La Unión de Santiago" Corporación de Derecho Privado".*

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

Finalmente, en Junta Extraordinaria de Accionistas realizada el 23 de noviembre de 2007 y cuya acta se redujo a escritura pública el 20 de diciembre de 2007, en la Notaría de Santiago de don Pedro Sadá Azar y cuyo extracto se inscribió a fs. 55.951 N° 39.621 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al mismo año, se modificó íntegramente el articulo **4°** de *los estatutos sociales, cuyo texto quedó como sigue: "El objeto de la sociedad es la adquisición, posesión y conservación de inmuebles, particularmente de aquellos de especial valor histórico o arquitectónico, incluyendo los bienes muebles que formen parte de su alhajamiento para destinarlos, en los términos y condiciones que se convinieren, a servir de sede social o lugar de desarrollo de sus actividades a la Corporación Club de La Unión de Santiago o, en subsidio, a corporaciones o instituciones, sin fines de lucro, de carácter cultural o que tengan por finalidad facilitar las relaciones de convivencia social entre sus socios o afiliados. Quedan incluidos en el objeto social la ejecución de aquellos* actos y *la celebración de todos aquellos contratos necesarios o conducentes a su consecución".*

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.- SEGUROS

El Inmueble de propiedad de la Sociedad y su contenido se encuentran asegurados por la póliza 00004950, con vigencia hasta el 28 de febrero de 2017, emitida por la compañía de seguros Q.B.E. Seguros Generales Chile S.A.

4.-CONTRATOS

Mediante contrato de 20 de octubre de 1997, modificado el 16 de marzo de 2006, el inmueble de propiedad de la Sociedad fue entregado en comodato a la corporación de derecho privado Club de la Unión. Por lo tanto, al 31 de diciembre de los años 2014 y 2013 la Sociedad no presenta ingresos por concepto de arriendo.

5.- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

6.- REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

La Sociedad no registra gastos por remuneraciones a los directores, debido a que sus operaciones se gestionan a través de recursos del personal de la Corporación Club de la Unión.

7.- ***ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015***

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

ACTIVOS	Nota Nº	31-12-2015 M$	31-12-2014 M$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente al efectivo	4	413	445
Total activos corrientes		**413**	**445**
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	5	8.916	8.892
Propiedades, plantas y equipos	6	357.242	368.017
Total activos no corrientes		**366.158**	**376.909**
TOTAL ACTIVOS		**366.571**	**377.354**

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

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

PASIVOS	Nota Nº	31-12-2015 M$	31-12-2014 M$
Pasivos corrientes			
Otras provisiones corrientes	7	430	402
Pasivos por impuestos corrientes	8	107	62
Total pasivos corrientes		**537**	**464**
Patrimonio			
Capital emitido	9	553.852	553.852
Otras reservas	10	205.618	205.618
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(393.436)	(382.580)
Total patrimonio neto		**366.034**	**376.890**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**366.571**	**377.354**

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

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

	Nota Nº	01-01-2015 31-12-2015 M$	01-01-2014 31-12-2014 M$
Ingresos de actividades ordinarias	11	17.248	12.264
Costos de ventas	11	(10.774)	(10.774)
Margen bruto		6.474	1.490
Gastos de administración		(17.298)	(12.264)
Ingresos financieros		(32)	15
Costos financieros		-	-
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		(10.856)	(10.759)
Gasto por impuesto a las ganancias		-	-
GANANCIA (PERDIDA) DEL PERIODO		**(10.856)**	**(10.759)**
Ganancia del período			
GANANCIA POR ACCION		-	-
Ganancias básicas y diluidas por acción		-	-

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

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota Nº	01-01-2015 31-12-2015 M$	01-01-2014 31-12-2014 M$
Estado del resultado integral			
Ganancia (pérdida)		(10.856)	(10.759)
Resultado integral total		**(10.856)**	**(10.759)**

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

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

	01-01-2015 31-12-2015 M$	01-01-2014 31-12-2014 M$
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		
Otras entradas (salidas) de efectivo	(32)	15
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(32)	15
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo inicial	445	430
Efectivo y equivalente al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo final	**413**	**445**

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

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

Concepto	Capital Emitido	Ganancia (pérdidas) acumuladas	Otras Reservas	Total Patrimonio
	M$	M$	M$	M$
Saldos al 1º de enero de 2015	553.852	(382.580)	205.618	376.890
Ganancia (pérdida) del período	-	(10.856)	-	(10.856)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	**553.852**	**(393.436)**	**205.618**	**366.034**

	Capital Emitido	Ganancia (pérdidas) acumuladas	Otras Reservas	Total Patrimonio
	M$	M$	M$	M$
Saldos al 1º de enero de 2014	553.852	-	205.618	759.470
Ganancia (pérdida) del período	-	(382.580)	-	(382.580)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	**553.852**	**(382.580)**	**205.618**	**376.890**

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

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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 Superintendencia de Valores y Seguros, se incorporó al objeto social y que reforzó el año 2007, con la modificación estatutaria acordada por la Junta de Accionistas. 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 Superintendencia de Valores y Seguros, según disposiciones de la Ley de Sociedades Anónimas Nº 18.046, cuyo domicilio social es Av. Libertador Bernardo O'Higgins 1091, Santiago de Chile e inscrita bajo el Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 3705 de 30 de junio de 1981.

La emisión de estos estados financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 fue aprobada por el directorio con fecha 29 de marzo de 2016. Los auditores externos de la Sociedad por el ejercicio 2015, es la empresa MAZARS Auditores y Consultores Ltda., que se encuentra inscrita en el Registro de Auditores de la Superintendencia de Valores y Seguros.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2015 y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Unión Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2015 están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y con normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

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

2.2 Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes periodos:

- Estados de Situación Financiera Clasificados por el período terminado al 31 de diciembre 2015.
- Estados Resultado Integrales por los períodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estados de Flujos de Efectivo directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los períodos terminados al 31 de diciembre 2015 y 2014.
-

2.3 Nuevos pronunciamientos contables:

a) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIC 19, *Beneficios a los empleados – Planes de beneficio definido: Contribuciones de Empleados*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014 (*)
Mejoras Anuales Ciclo 2010 – 2012 mejoras a seis NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014 (*)
Mejoras Anuales Ciclo 2011 – 2013 mejoras a cuatro NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014 (*)

(*) Si la compañía aplicó tempranamente estos estándares en sus EE.FF al 31.12.14, deben ser excluidos de la revelación.

b) Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 9, *Instrumentos Financieros*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 14, *Diferimiento de Cuentas Regulatorias*[1]	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
NIIF 15, *Ingresos procedentes de contratos con clientes*	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Enmiendas a NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Agricultura: Plantas productivas (enmiendas a la NIC 16 y NIC 41)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Método de la participación en los estados financieros separados (enmiendas a la NIC 27)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Entidades de Inversión: Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

[1] Aplicable únicamente a los primeros estados financieros anuales bajo NIIF para períodos que comiencen a partir del 01 de enero de 2016. Se puede eliminar de la revelación como no aplicable por cualquier entidad que ya reporta bajo las NIIF.

2.4 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.

2.5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente

Al 31 de diciembre de 2015, la sociedad ha clasificado bajo este rubro los saldos mantenidos con partes relacionadas. Dichos montos no están afectos a reajustes ni intereses y se valorizan a su valor de costo, de acuerdo a lo señalado en NIC 24.

2.6 Propiedades, planta y equipo

2.6.1 Valorización de los bienes

Los bienes de propiedades, planta y equipo 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 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 Mínima (meses)	Vida útil máxima (meses)
Edificios	252	252
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.

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

La provisión de impuesto a la renta se contabiliza sobre la base de la renta líquida imponible, determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

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

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

2.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando:

2.10.1 La Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;

2.10.2 Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y

2.10.3 El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Sociedad. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

2.11 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.

NOTA 3 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES

3.1 Impuestos diferidos

La Sociedad contabiliza los activos por impuestos diferidos en consideración a la posibilidad de recuperación de dichos activos, basándose en la existencia de pasivos por impuestos diferidos con similares plazos de reverso y en la posibilidad de generación de suficientes utilidades tributarias futuras. Todo lo anterior en base a proyecciones internas efectuadas por la administración a partir de la información más reciente o actualizada que se tiene a disposición. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existen diferencias temporales.

Los resultados y flujos reales de impuestos pagados o recibidos podrían diferir de las estimaciones efectuadas por la Entidad, producto de cambios legales futuros no previstos en las estimaciones.

3.2 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.

3.3 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos de la entidad se registran sobre base devengada, conforme al año en el cual se devengó, independientemente del período de su percepción.

NOTA 4 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:

	31-12-2015 M$	31-12-2014 M$
Fondos mutuos	413	445
Total	**413**	**445**

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

Tipo de moneda	31-12-2015 M$	31-12-2014 M$
Peso Chileno	413	445
Total	**413**	**445**

El detalle y principales condiciones de los fondos mutuos al 31 de diciembre de 2015 y 2014, son los siguientes:

Entidad	Condición	31-12-2015 M$	31-12-2014 M $
Celfin Capital	Reajustable en $	413	445
Total		**413**	**445**

Al 31 de diciembre de 2015 se obtuvo una pérdida por concepto de menor valor cuota por fondos mutuos de (M$ 32), (utilidad de M$ 15 por mayor valor al 31 de diciembre de 2014).

NOTA 5 CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS

Las transacciones realizadas entre empresas relacionadas corresponden a venta de mobiliario y material dado de baja. Las transacciones entre entidades relacionadas no se encuentran afectas y no generan ninguna clase de intereses, de acuerdo a lo indicado en Nota 2.5) y su detalle es el siguiente:

Sociedad	Relación	Rut	Tipo de moneda
Club de La Unión – Cuenta por cobrar	Indirecta	70.008.170-2	$

A continuación se presenta un detalle de la cuentas por cobrar y efectos en resultados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

a) Cuentas por cobrar a partes relacionadas, no corriente:

Rut	Relación	País	Sociedad	No Corriente	
				31-12-2015 M$	31-12-2014 M$
70.008.170-2	Indirecta	Chile	Club de La Unión	8.916	8.892
Total				**8.916**	**8.892**

b) Efectos en resultados

Rut	Relación	País	Sociedad	Efecto en resultados (cargo) abono	
				31-12-2015 M$	31-12-2014 M$
70.008.170-2	Indirecta	Chile	Club de La Unión	-	-
Total				**-**	**-**

c) Remuneraciones al Directorio

El Directorio no recibió remuneraciones durante los períodos comprendidos al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

d) Relacionada Club de La Unión

En relación a estos saldos, la corporación de derecho privado Club de La Unión de Santiago directamente en su calidad de propietaria del 99% de la sociedad anónima cerrada Inmobiliaria Club de La Unión S.A., la que al 31 de diciembre de 2015 posee 503 acciones de la Unión Inmobiliaria S.A., y a través de sus asociados quienes a la misma fecha controlan una cantidad superior a las 2.500 acciones de la Unión Inmobiliaria S.A., es capaz de hacer elegir por lo menos un miembro del Directorio de la Unión Inmobiliaria S.A.

La compañía Unión Inmobiliaria S.A. es una sociedad anónima cuyo objeto social es la adquisición, posesión y conservación de inmuebles, particularmente aquellos de especial valor histórico o arquitectónico, incluyendo los bienes muebles que forman parte de su alojamiento para destinarlos en los términos y condiciones que se convinieren, a servir de sede social o lugar de desarrollo de sus actividades a la corporación Club de La Unión de Santiago o, en subsidio, a corporaciones o instituciones, sin fines de lucro, de carácter cultural o que tenga por finalidad facilitar las relaciones de convivencia social entre sus socios o afiliados. Quedan 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 Nº 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 2015 y 2014, la sociedad no presenta ingresos por concepto de arriendo.

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

NOTA 6 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

Al 31-12-2015

Propiedades, planta y equipo	Activo fijo bruto M$	Depreciación acumulada M$	Activo fijo neto M$
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.250	(338.774)	215.476
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	15.067	(15.067)	-
Total propiedades, planta y equipo	**711.083**	**(353.841)**	**357.242**

Al 31-12-2014

Propiedades, planta y equipo	Activo fijo bruto M$	Depreciación acumulada M$	Activo fijo neto M$
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.250	(328.000)	226.250
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	15.067	(15.066)	1
Total propiedades, planta y equipo	**711.083**	**(343.066)**	**368.017**

b) El cargo a resultados para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 por concepto de depreciación del ejercicio, que se incluyen en los Estados de Resultados por Función, asciende a M$ 10.774 y M$ 10.774 respectivamente.

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

d) Se incluye en el rubro edificios, la propiedad ubicada en Santiago, en Avda. Libertador Bernardo O'Higgins Nº 1091, la cual fue entregada en comodato.

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

e) Los movimientos presentados en las partidas que integran el rubro de propiedades, planta y equipo, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 son los siguientes:

Al 31-12-2015

Descripción	Terrenos M$	Edificios M$	Obras de arte M$	Equipos varios M$	Total activo fijo M$
Im porte bruto al 01-01-2015	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31-12-2015	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Depreciación inicial	-	(328.000)	-	(15.067)	(343.067)
Depreciación del ejercicio	-	(10.774)	-	-	(10.774)
Depreciación acumulada	-	(338.774)	-	(15.067)	(353.841)
Importe neto al 31-12-2015	**140.679**	**215.476**	**1.087**	**-**	**357.242**

Al 31-12-2014

Descripción	Terrenos M$	Edificios M$	Obras de arte M$	Equipos varios M$	Total activo fijo M$
Importe bruto al 01-01-2014	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31-12-2014	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Depreciación inicial	-	(317.226)	-	(15.066)	(332.292)
Depreciación del ejercicio	-	(10.774)	-	-	(10.774)
Depreciación acumulada	-	(328.000)	-	(15.066)	(343.066)
Importe neto al 31-12-2014	**140.67**	**226.250**	**1.08**	**1**	**368.017**

NOTA 7 IMPUESTOS A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

Impuestos a la renta

Los estados financieros al 31 diciembre de 2015 y 2014, no incluyen provisión por impuesto a la renta, dado que la sociedad presenta pérdidas tributarias ascendentes a M$ 286.143 y M$225.319, respectivamente.

NOTA 8 OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO

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

M$	31-12-2015 M$	31-12-2014
Provisiones por honorarios profesionales	430	402
Total	**430**	**402**

El movimiento del período es el siguiente:

	M$
Saldo provisión al 01-01-2015	430
Aumento del período	430
Importes utilizados	(430)
Saldo al 31-12-2015	**430**

NOTA 9 PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	31-12-2015 M$	31-12-2014 M$
Impuesto de segunda categoría	107	62
Total	**107**	**62**

NOTA 10 CAPITAL EMITIDO

Al 31 de diciembre 2015, el capital social de Unión Inmobiliaria S.A. asciende a M$ 553.852 (M$ 553.852 al 31 de diciembre de 2014) 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 11 OTRAS RESERVAS

El saldo otras reservas al 31 de diciembre del 2015 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, al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre 2015 y que se detallan en los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.

El principal efecto asociado a la aplicación de las NIIF, fue discontinuar la aplicación del mecanismo de corrección monetaria en los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio.

La NIC 29 prevé que el mecanismo de la corrección monetaria se aplique sólo en aquellos casos en los cuales la entidad se encuentra sujeta a un contexto hiperinflacionario, por lo tanto, para la Sociedad no aplica dicha normativa, eliminando los efectos de la corrección monetaria de los estados financieros.

NOTA 12 INGRESOS – COSTOS DE VENTAS

El detalle de este rubro, es el siguiente:

a) **Ingresos de actividades ordinarias**

	31-12-2015 M$	31-12-2014 M$
Ingresos	17.248	12.264
Total	**17.248**	**12.264**

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 honorarios por gastos de administración y pago de patente comercial a la Municipalidad de Santiago.

b) Costos de ventas

	31-12-2015 M$	31-12-2014 M$
Depreciación	(10.774)	(10.774)
Total	**(10.774)**	**(10.774)**

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 13 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

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

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

Existen cuatro reclamos de cuotas de impuesto territorial girados por el inmueble, en los que se discute la exención de dicho impuesto, por haber sido éste declarado monumento nacional. Estos juicios fueron invalidados por la Corte de Apelaciones de Santiago y devueltos al Director Regional del Servicio de Impuestos Internos para su fallo.

Las cuotas reclamadas y los roles respectivos son los siguientes:

Cuotas 3 y 4 de 1998, reclamo 10.717-07 (ex 10.319-99)
Cuotas 1 y 2 de 1999, reclamo 10.718-07 (ex 10.208-99)
Cuotas 3 y 4 de 1999, reclamo 10.719-07 (ex 10.455-99)
Cuotas 3 y 4 de 2000, reclamo 10.716-07 (ex 10.561-00)

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

Finalmente, la Tesorería General de la República inició el trámite de cobranza judicial respecto de algunas cuotas del impuesto territorial. Estos juicios se encuentran suspendidos puesto que la sociedad solicitó al Servicio de Impuestos Internos la revisión del avalúo del inmueble. Como consecuencia de ello se procedió a dejar sin efecto los giros materias de reclamo y cobranza judicial, generándose cobros sustitutivos. Respecto de estos últimos se solicitó la nulidad de lo obrado en el juicio y se opuso excepciones, el fallo que acogió las excepciones fue apelado por la Tesorería General de la República, ante la Corte de Apelaciones de Santiago.

La Corte de Apelaciones confirmó el fallo de primera instancia y la Tesorería recurrió de casación a la Corte Suprema, la que rechazó los recursos y declaró finalmente sin lugar la demanda ejecutiva en contra de Unión Inmobiliaria S.A.

NOTA 14 MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 15 SANCIONES

La sociedad no ha sido objeto de sanción por parte de la SVS durante el ejercicio 2015 y 2014.

NOTA 16 HECHOS RELEVANTES

a) Con fecha 27 de enero de 2015 y en Sesión de Directorio conforme orden del juzgado de cobranza laboral, el día 05 de enero de 2015 se embargaron los siguientes bienes: Cuatro potiches de porcelana China, ubicados en el hall central de edificio; dos cuadros al óleo del pintor chileno Alfredo Valenzuela Puelma. Se interpuso una tercería de posesión, solicitándose la suspensión del procedimiento de apremio.

b) Con fecha 24 de marzo de 2015 y en Acta Sesión Ordinaria de Directorio se acordó la devolución del impuesto territorial pagada por el Club de la Unión el año 2001 para evitar un embargo al edificio por dicho Servicio. Hizo presente que con los recursos que se obtengan se pagaran los honorarios del estudio jurídico que tuvo a su cargo la defensa de los intereses del Club en todos estos asuntos y el remanente deberá ser devuelto a la corporación Club de la Unión.

c) Con fecha 28 de julio de 2015 y en Sesión Ordinaria de Directorio el gerente informo que el abogado Sr. José Miguel Puelma gestionó la devolución de impuesto territorial pagado en los años 1998 y 1999 que se adeudaban y que la Corte Suprema anuló devolviendo un valor de $31.434.589.- (reajustado a la fecha). Del monto total recibido se pagaran los honorarios del abogado por un valor de $23.598.847.- y el saldo por $7.385.742.- se devolverán a la corporación Club de la Unión quien fue la entidad pagadora de los impuestos. Queda pendiente de pagar por parte de la Tesorería un monto de $14.000.000.- por concepto de costas obtenidas por el abogado en el juicio.

d) Con fecha 01 de septiembre de 2015 y en Acta Sesión Ordinaria de Directorio el presidente expuso que se debía analizar y aprobar las IFRS al 30 de junio de 2015, estos antecedentes deberán ser enviados por internet a la Superintendencia de Valores y Seguros y a la Bolsa de Comercio a más tardar el día 31 de marzo del 2015.

e) Con fecha 01 de septiembre de 2015 y en Acta Sesión Ordinaria de Directorio una vez analizados todos los antecedentes que se enviarán por internet a la Superintendencia de Valores y seguros y Bolsa de Comercio, se deja constancia en el acta que los directores presentes se declaran responsables respecto de la información contenida en los Estados Financieros por el ejercicio terminado al 30 de junio de 2015.

f) Con fecha 27 de octubre de 2015 y en Acta Sesión Ordinaria de Directorio el gerente informó que el contador Sergio Miranda, fue desvinculado de la sociedad en septiembre del presente.

g) Con fecha 26 de noviembre de 2015 y en Acta de Sesión de Unión Inmobiliaria S.A. el gerente manifestó que era necesario designar un nuevo contador, a la fecha María Cecilia Sáez está desempeñando las funciones de contadora de la sociedad, los directores facultaron al Presidente que resuelva este asunto.

NOTA 17 HECHOS POSTERIORES

a) Autorización de Estados Financieros

- Fecha de Autorización para la publicación de los Estados Financieros

  Estos Estados Financieros han sido aprobados con fecha 29 de marzo de 2016.

- Órgano que autoriza la publicación de Estados Financieros

  El Directorio de la Sociedad es el órgano que autoriza hacer pública la información contenida en los Estados Financieros.

NOTA 18 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 no tiene movimiento operacional y presente resultados negativos recurrentes. 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.

GONZALO CALVO LASO
Gerente General

MARIA CECILIA SÁEZ R.
Contador

8.- *SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA*

La presente memoria, correspondiente al ejercicio del año 2015, fue suscrita por la totalidad de los miembros del Directorio, los señores:

GERMAN OVALLE CORDAL
Presidente

SAMUEL LIRA OVALLE
Director

PABLO LLORENS SANTAMARIA
Director

LEON VERGARA GUTIERREZ
Director

SERGIO JIMENEZ MORAGA
Director

9.- DICTAMEN DE LOS AUDITORES

MAZARS
AUDITORES CONSULTORES LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Accionistas y Directores
Unión Inmobiliaria S.A.

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 2015 y 2014, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Notas 2 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad 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 la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las

políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Opinión

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 2015 y 2014, la variación en el patrimonio neto, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo a las instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.

Bases de contabilización

Tal como se describe en Nota 2 a los estados financieros, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el Oficio Circular N°856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780. Esta instrucción cambió el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explicita y sin reservas. Al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado en esa fecha la cuantificación del cambio de marco contable también se describe en Nota 2, nuestra opinión no se modifica respecto de este asunto.

Otros asuntos

Como se desprende de la lectura de los estados financieros, la sociedad presenta resultados negativos recurrentes. No obstante lo anterior y según lo indicado en Nota 18, la Administración ha preparado sus estados financieros basados en que la sociedad y el Club De La Unión seguirán relacionadas operacionalmente. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

En el activo fijo (Nota 6), se incluye en el rubro Edificios la propiedad ubicada en Avenida. Libertador Bernardo O´Higgins N° 1091, la que fue declarada Monumento Nacional, lo que significa restricciones en cuanto a su destino y uso futuro. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Germán Sanhueza S.
Socio

Mazars Auditores Consultores

Santiago, 29 de marzo de 2016

Registro REAE N° 69 S.V.S.

68º MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2015

Santiago, Marzo de 2016

UNION INMOBILIARIA S.A.