

69° Memoria y Balance

UNION INMOBILIARIA S.A.

2016



# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## 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

### 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.- 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

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## **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

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

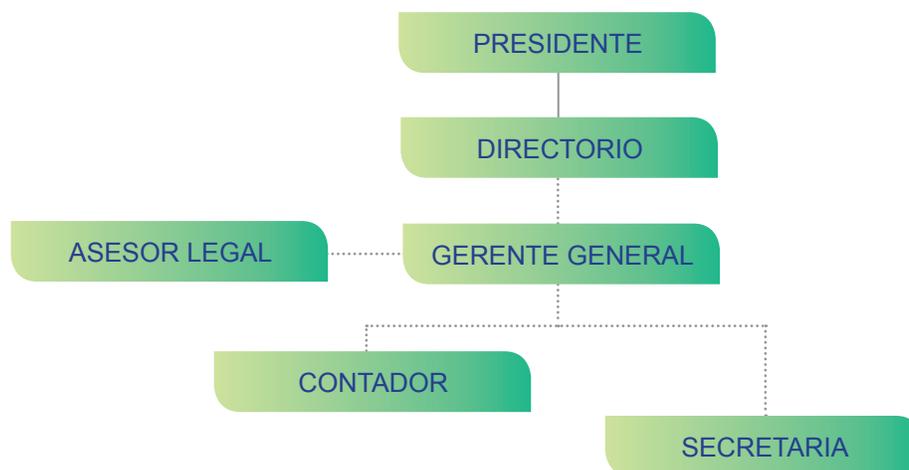
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## 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	283	3.14%
Anuch Aleaunlli Ruben	180	2.00%
Trajtmann Krystal Saul Roberto	152	1.70%
Jaime Larraín y Cia. Corred. Bolsa	120	1.33%
BTG Pactual Chile SA Corred. De Bols	94	1.04%
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	1.735	18.54%
Otros Accionistas	7.265	81.46%
Total	9.000	100,00%

## 3.- ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

a) Organigrama



# UNION INMOBILIARIA S.A.

69º MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## 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

### ADMINISTRACIÓN

#### Gerente General

Gonzalo Calvo Laso

Abogado

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## 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 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".

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

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

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

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.

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## **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 7710, con vigencia hasta el 28 de febrero del 2018, emitida por la compañía de seguros QBE chile seguros generales 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.

## **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 su gestión no es remunerada.

## **7.- REMUNERACIONES DEL PERSONAL**

La Sociedad no registra gastos por remuneraciones del Personal.

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## 8.- DIVERSIDAD DEL DIRECTORIO

### a) NÚMERO DE PERSONAS POR GÉNERO

FEMENINO	MASCULINO
0	5

### b) NÚMERO DE PERSONAS POR NACIONALIDAD

CHILENO	EXTRANJERO
4	1

### c) NÚMERO DE PERSONAS POR RANGO ETÁREO

MENORES DE 30	ENTRE 30 Y 40	ENTRE 41 Y 50	ENTRE 51 Y 60
0	0	0	0

ENTRE 61 Y 70	MAS DE 70
2	3

### d) NÚMERO DE PERSONAS ANTIGÜEDAD

MENORES DE 3 AÑOS	ENTRE 3 Y 6 AÑOS	MAS DE 6 Y MENOS DE 9 AÑOS	ENTRE 9 Y 12 AÑOS
2	1	0	2

MAS DE 12 AÑOS
0

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

---

## **9.- ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**



# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

### ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS Al 31 de diciembre de

ACTIVOS		2016	2015
	Nota	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	469	413
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		469	413
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	7	9.394	8.916
Propiedades, planta y equipo	8	346.470	357.242
Activos por impuestos diferidos		33.453	28.794
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		389.317	394.952
TOTAL ACTIVOS		389.786	395.365

Las notas adjuntas números 1 a la 20, forman parte integral de estos estados financieros

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

### ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de diciembre de

PASIVOS		2016	2015
	Nota	M\$	M\$
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	445	430
Pasivos por impuestos corrientes	11	66	107
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>511</b>	<b>537</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital emitido	12	553.852	553.852
Otras reservas	13	205.618	205.618
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(370.195)	(364.642)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>389.275</b>	<b>394.828</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>389.786</b>	<b>395.365</b>

Las notas adjuntas números 1 a la 20, forman parte integral de estos estados financieros

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

### ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

Por los ejercicios comprendidos entre el

		01-01-2016 31-12-2016	01-01-2015 31-12-2015
	Nota	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	14	15.671	17.248
Costos de ventas	14	(10.772)	(10.774)
Margen bruto		<u>4.899</u>	<u>6.474</u>
Gastos de administración		(15.166)	(17.298)
Ingresos (pérdidas) financieros		55	(32)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		(10.212)	(10.856)
Gasto por impuesto a las ganancias		4.659	28.794
Pérdida del periodo		<u>(5.553)</u>	<u>17.938</u>
Ganancia del periodo			
Ganancia por acción		-	-
Ganancias básicas y diluidas por acción		<u>-</u>	<u>-</u>
Estado de resultado integral			
Ganancia(pérdida)		<u>(5.553)</u>	<u>17.938</u>
Resultado integral total		<u>(5.553)</u>	<u>17.938</u>

Las notas adjuntas números 1 a la 20, forman parte integral de estos estados financieros

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los ejercicios comprendidos entre el

	01-01-2016	01-01-2015
	31-12-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		
Otras entradas (salidas) de efectivo	56	(32)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	56	(32)
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	413	445
Efectivo y equivalente al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo final	469	413

Las notas adjuntas números 1 a la 20, forman parte integral de estos estados financieros

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

	Capital Emitido	Ganancias (pérdidas) Acumuladas	Otras Reservas	Total Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldos iniciales al 01-01-2016	553.852	(364.642)	205.618	394.828
Utilidad del ejercicio	-	(5.553)	-	(5.553)
Saldos al 31-12-2016	<u>553.852</u>	<u>(370.195)</u>	<u>205.618</u>	<u>389.275</u>

	Capital Emitido	Ganancias (pérdidas) Acumuladas	Otras Reservas	Total Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldos iniciales al 01-01-2015	553.852	(382.580)	205.618	376.890
Pérdida del ejercicio	-	17.938	-	17.938
Saldos al 31-12-2015	<u>553.852</u>	<u>(364.642)</u>	<u>205.618</u>	<u>394.828</u>

Las notas adjuntas números 1 a la 20, forman parte integral de estos estados financieros



# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

#### 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 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 30 de junio de 1981.

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69º MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

La emisión de estos estados financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 fue aprobada por el directorio con fecha 27 de marzo de 2017.

Los auditores externos de la Sociedad por el ejercicio 2016, es la empresa MAZARS Auditores Consultores Ltda., que se encuentra inscrita en el Registro de Empresas Auditoras Externas 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 2016 y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros.

### 2.1 Bases de preparación

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2015, fueron originalmente preparados de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (“SVS”), las cuales se componen de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y por lo establecido en el Oficio Circular N° N°856 del 17 de octubre de 2015, que establece que las diferencias entre activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley N°20.780, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio, dentro de los resultados acumulados.

En la re adopción de IFRS al 1 de enero de 2016, la Compañía ha aplicado IFRS como si nunca se hubiera dejado de aplicar IFRS en sus Estados Financieros. En consecuencia, no se ha optado por ninguna de las alternativas contempladas en IFRS 1 “Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”.

### 2.2 Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes periodos:

- Estados de Situación Financiera Clasificados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015.
- Estados de Resultado por función por los ejercicios comprendidos entre el 01 enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados de Resultado Integrales por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

- Estados de Flujos de Efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2016 y 2015.

## 2.3 Nuevos pronunciamientos contables

a) Nuevas Normas e Interpretaciones.

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 14, Diferimiento de Cuentas Regulatorias <sup>1</sup>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
<b>Enmiendas a NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Períodos 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)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Agricultura: Plantas productivas (enmiendas a la NIC 16 y NIC 41)	Períodos 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)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)	Períodos 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)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

La aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

<sup>1</sup> 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 reporto bajo las NIIF.

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

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

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
<b>Enmiendas a NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
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.
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Aclaración a la NIIF 15 “ <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i> ”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

La Administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

## 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 2016, 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.

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## 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	240	240
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.

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69º MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## 2.9 Impuestos diferidos e impuesto a la renta

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

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

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

## 2.10 Reconocimiento de ingresos

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

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

## NOTA 3 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES

### 3.1 Impuestos diferidos

La Sociedad no 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 2016 y 2015 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.

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## 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 GESTION DE RIESGO FINANCIERO

### 4.1. Factores de riesgo financiero

La actividad que Unión Inmobiliaria SA 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 SA 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

Los objetivos de la Sociedad en relación con la gestión del capital son el salvaguardar la capacidad del mismo para preservar el inmueble, procurando la tranquilidad a los accionistas.

## NOTA 5 RE-EXPRESIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2015 Y CAMBIOS CONTABLES

La Sociedad ha procedido a reformular sus estados financieros, previamente preparados al 31 de diciembre de 2015, debido a que los saldos presentados a esas fechas contenían errores de clasificación.

Durante el año 2016, la Sociedad detectó un error en la determinación de los impuestos diferidos, lo cual generó un efecto positivo en el resultado acumulado de M\$28.794 al 31 de diciembre 2015.

La mencionada situación afectó los impuestos diferidos de la sociedad generando una mayor utilidad por impuestos diferidos de M\$28.794 en el año 2015.

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69º MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

La presentación resumida de las diferencias antes señaladas es la siguiente:

## ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

	Re expresado 2015	Informe 2015
	M\$	M\$
<b>ACTIVOS</b>		
Total activos corrientes	413	413
Total activos no corrientes	394.952	366.158
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>395.365</b>	<b>366.571</b>
	Re expresado 2015	Informe 2015
	M\$	M\$
<b>PASIVOS</b>		
Total pasivos corrientes	537	537
Total patrimonio neto	394.828	366.034
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>395.365</b>	<b>366.571</b>

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

	Re expresado 2015	Informe 2015
	M\$	M\$
<b>ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL</b>		
Ganancia bruta	6.474	6.474
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	(10.856)	(10.856)
Impuesto corriente	28.794	-
<b>Ganancias acumuladas al final del año</b>	<b>17.938</b>	<b>(10.856)</b>

## NOTA 6 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:

Concepto	31-12-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Fondos mutuos	469	413
<b>Total</b>	<b>469</b>	<b>413</b>

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

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

<b>Tipo moneda</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Peso Chileno	469	413
<b>Total</b>	<b>469</b>	<b>413</b>

El detalle y principales condiciones de los fondos mutuos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, son los siguientes:

<b>Entidad</b>	<b>Condición</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
BTG Pactual	Reajutable en \$	469	413
<b>Total</b>		<b>469</b>	<b>413</b>

Al 31 de diciembre de 2016 se obtuvo una utilidad por concepto de mayor valor de cuota por fondos mutuos de M\$55, (pérdida de M\$ 32 por menor valor al 31 de diciembre de 2015).

## NOTA 7 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) los antecedentes de las sociedades relacionadas son los siguientes:

<b>Sociedad</b>	<b>Relación</b>	<b>Rut</b>	<b>Tipo de moneda</b>
Club De La Unión Santiago – 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 2016 y 2015.

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

<b>Rut</b>	<b>Relación</b>	<b>País</b>	<b>Sociedad</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
				<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
70.008.170-2	Indirecta	Chile	Club de la Unión Santiago	9.394	8.916
<b>Total</b>				<b>9.394</b>	<b>8.916</b>

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## b) Efectos en resultados

Rut	Relación	País	Sociedad	Efecto en resultado (cargo) o abono	
				31-12-2016	31-12-2015
				M\$	M\$
70.008.170-2	Indirecta	Chile	Club de la Unión Santiago	-	-
				-	-

## c) Remuneraciones al Directorio

El Directorio no recibió remuneraciones durante los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

## 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 2016 posee 283 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 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 2016 y 2015, la sociedad no presenta ingresos por concepto de arriendo.

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## NOTA 8 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

### al 31 de diciembre de 2016

	<b>Activo fijo bruto</b>	<b>Depreciación acumulada</b>	<b>Activo fijo neto</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Propiedades, planta y equipos</b>			
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.250	(349.546)	204.704
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	15.067	(15.067)	-
<b>Total propiedades, planta y equipos</b>	<b>711.083</b>	<b>(364.613)</b>	<b>346.470</b>

### al 31 de diciembre de 2015

	<b>Activo fijo bruto</b>	<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>Activo fijo neto</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Propiedades, planta y equipos</b>			
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)	-
<b>Total propiedades, planta y equipos</b>	<b>711.083</b>	<b>(353.841)</b>	<b>357.242</b>

b) El cargo a resultados para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 por concepto de depreciación del ejercicio, que se incluyen en los Estados de Resultados por Función, asciende a M\$ 10.772 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 N° 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.

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

e) Los movimientos presentados en las partidas que integran el rubro de propiedades, planta y equipo, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los siguientes:

al 31 de diciembre de 2016	Terrenos	Edificios	Obras de Arte	Equipos Varios	Total Activo fijo
Descripción	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Importe bruto al 01 de enero de 2016	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31 de diciembre de 2016	<b>140.679</b>	<b>554.250</b>	<b>1.087</b>	<b>15.067</b>	<b>711.083</b>
Depreciación inicial	-	(338.774)	-	(15.067)	(353.841)
Depreciación del ejercicio	-	(10.772)	-	-	(10.772)
Depreciación acumulada	-	<b>(349.546)</b>	-	<b>(15.067)</b>	<b>(364.613)</b>
<b>Importe neto al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>140.679</b>	<b>204.704</b>	<b>1.087</b>	-	<b>346.470</b>

al 31 de diciembre de 2015	Terrenos	Edificios	Obras de Arte	Equipos Varios	Total Activo fijo
Descripción	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Importe bruto al 01 de enero de 2015	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31 de diciembre de 2015	<b>140.679</b>	<b>554.250</b>	<b>1.087</b>	<b>15.067</b>	<b>711.083</b>
Depreciación inicial	-	(328.000)	-	(15.067)	(343.067)
Depreciación del ejercicio	-	(10.774)	-	-	(10.774)
Depreciación acumulada	-	<b>(338.774)</b>	-	<b>(15.067)</b>	<b>(353.841)</b>
<b>Importe neto al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>140.679</b>	<b>215.476</b>	<b>1.087</b>	-	<b>357.242</b>

## NOTA 9 IMPUESTOS A LA RENTA

Los estados financieros al 31 diciembre de 2016 y 2015, no incluyen provisión por impuesto a la renta, dado que la sociedad presenta pérdidas tributarias ascendentes a M\$ 304.655 y M\$ 225.319, respectivamente.

## NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

Concepto	31-12-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Provisiones por honorarios profesionales	445	430
<b>Total</b>	<b>445</b>	<b>430</b>

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## NOTA 11 PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

<b>Concepto</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Impuesto de segunda categoría	66	107
<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>107</b>

## NOTA 12 CAPITAL EMITIDO

Al 31 de diciembre 2016, el capital social de Unión Inmobiliaria S.A. asciende a M\$ 553.852 (M\$ 553.852 al 31 de diciembre de 2015) y está representado por 9.000 acciones de valor nominal totalmente suscritas y pagadas.

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

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

## NOTA 13 OTRAS RESERVAS

El saldo otras reservas al 31 de diciembre del 2016 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 2016 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.

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## NOTA 14 INGRESOS – COSTOS DE VENTAS

El detalle de este rubro, es el siguiente:

### a) Ingresos de actividades ordinarias

<u>Concepto</u>	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	M\$	M\$
Ingresos	15.671	17.248
<b>Total</b>	<b>15.671</b>	<b>17.248</b>

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

<u>Concepto</u>	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	M\$	M\$
Depreciación	(10.772)	(10.774)
<b>Total</b>	<b>(10.772)</b>	<b>(10.774)</b>

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 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

- El inmueble de la sociedad se encuentra dado en comodato a la Corporación Club De La Unión Santiago, contrato en el que se establece una cláusula penal para el caso que una o 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.

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

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.

- b) Con fecha 25 de octubre de 2016, Según resolución del jefe de departamento de evaluaciones de la XIII Dirección Regional Santiago Centro, resolución exenta SII numero A 13.2016.00017748 donde se resolvió cancelar la exención del impuesto territorial del inmueble rol de avalúo N° 30-1 de la comuna de Santiago ubicado en Avenida Libertador Bernardo O'higgins N° 1091.

Giro o cobro suplementario de contribuciones de los periodos del primer y segundo semestre de los años 2015 y 2016, notificado el 29 de noviembre de 2016 donde se pretende cobrar a Unión Inmobiliaria la suma de \$258.384.192, con vencimiento de pago de cobro suplementario de contribuciones por el día 31 de diciembre de 2016, pese a que este inmueble se encuentra exento del pago de contribuciones.

Los asesores legales informan que Unión Inmobiliaria S.A. no ha perdido los requisitos legales para gozar de la exención del impuesto territorial y lo actuado por el SII en las resoluciones indicadas deben ser dejadas sin efecto por existir sólidos fundamentos jurídicos por la interposición de las RAV presentadas el día 12 y 26 de diciembre de 2016 en contra de dichos actos.

## **NOTA 16 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 17 SANCIONES**

La sociedad no ha sido objeto de sanción por parte de la SVS durante el ejercicio 2016 y 2015.

## **NOTA 18 HECHOS RELEVANTES**

- a) Con fecha 28 de marzo 2016 se informa lo siguiente:

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo N° 9 e incisos 1° y 2° del artículo N° 10 de la Ley N° 18.045, Artículo N° 63 de la Ley N° 18.046, así como lo señalado por las Circulares N° 660, N° 1737 y la Norma de Carácter General N° 30, las tres de la Superintendencia de Valores y Seguros, informamos que el Directorio acordó citar a junta ordinaria de accionistas para el día 09 de junio de 2016, a las 12:00 hrs., que se celebrará en la sede ubicada en calle Av. Bernardo O'Higgins 1091 piso 2. Comuna de Santiago.

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69º MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

La materias a tratar en la junta indicada anteriormente serán las siguientes:

- 1.- Aprobación de Memoria y Balance al 31 de Diciembre de 2016
- 2.- Designación de Auditores Externos, Oficio Circular N° 718 y 764 SVS

Se propone a:

- a.- BDO Auditores & Consultores
- b.- MAZARS Consultores
- c.- Grant Thornton International Ltd.

Fundamentos y razones de la propuesta son los conocimientos y experiencia e independencia del equipo de auditores, metodología de trabajo, competencias económicas, prestigio en el mercado, horas estimadas.

- 3.- Operaciones del artículo 44 de la ley N° 18.046 sobre sociedades anónimas.
- 4.- Otras materias de interés social de competencia de la junta.

Las publicaciones de la citación se realizaron en el diario electrónico Extranoticias.cl los días: 8 y 14 y 19 de abril de 2016., y la publicación del Balance Auditado fue el día 14 de abril de 2016.

b) Con fecha 28 de abril de 2016 en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley N. 18.046, sobre Sociedades Anónimas, se informa que la Junta Ordinaria de Accionistas de la sociedad no se realizó por falta de quorum. Por consiguiente ésta se realizará en segunda citación dentro del plazo legal.

c) Con fecha 10 de mayo de 2016 y en sesión ordinaria de Directorio se citó a Juntas General Ordinaria de Accionistas para el día 09 de junio de 2016 a las 12:00 hrs. A celebrarse en el domicilio social de Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091, Comuna de Santiago.

Las publicaciones de la segunda citación se realizaron en el diario electrónico Extranoticias.cl los días: 20 y 26 de mayo de 2016 y el día 02 de junio de 2016.

d) Con fecha 09 de junio de 2016 se realizó junta de accionistas en segunda citación se acordó lo siguiente:

- Aprobación de Memoria y Balance correspondiente al ejercicio 2015
- Se designó como Auditores Externos para el ejercicio 2016 la firma Mazars Auditores Consultores.

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## NOTA 19 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 27 de marzo de 2017.

- 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 20 SITUACION OPERACIONAL

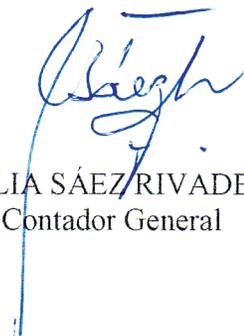
Desde sus inicios la sociedad nunca ha realizado actos o contratos que impliquen la explotación del giro inmobiliario, salvo en aquellos actos, contratos y convenciones que han implicado o impliquen el mantenimiento, desenvolvimiento y la integral consecución de las finalidades propias de la persona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

Esta situación explica que la sociedad 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



M. CECILIA SÁEZ RIVADENEIRA  
Contador General

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

## 10.- SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA

La presente memoria, correspondiente al ejercicio del año 2016, fue suscrita por la totalidad de los miembros del Directorio, los señores:



GERMAN OVALLE CORDAL  
Presidente



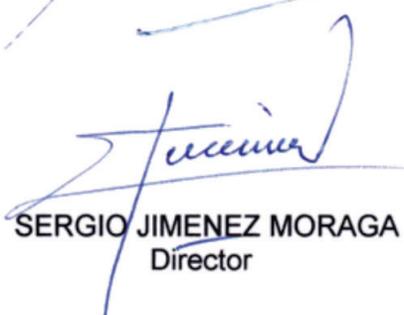
SAMUEL LIRA OVALLE  
Director



PABLO LLORENS SANTAMARIA  
Director



LEÓN VERGARA GUTIERREZ  
Director



SERGIO JIMENEZ MORAGA  
Director

# UNION INMOBILIARIA S.A.

69° MEMORIA Y BALANCE

CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016

---

## 11.- DICTAMEN DE LOS AUDITORES



## 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 2016 y 2015, 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 a Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”). 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 2016 y 2015, 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 con con Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Enfasis en un asunto**

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 20, 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.

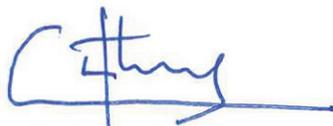
En el activo fijo (Nota 8), se incluye en el rubro Edificios la propiedad ubicada en Avenida. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091, la que fue declarada Monumento Nacional, lo que significa restricciones en cuanto a su destino y uso futuro. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

### **Otros Asuntos: Remisión de “Informe del auditor independiente”**

Con fecha 27 de marzo de 2017 emitimos un dictamen con salvedad sobre estos estados financieros por limitación de alcance en la revisión de los impuestos diferidos. Con fecha 21 de abril de 2017 se reemite el dictamen de auditoría con una opinión sin salvedad sobre los mismos estados financieros, por cuanto la administración de la sociedad en respuesta al OFORD.: 9317 - SGD.: N° 2017040061933 del 6 de Abril del 2017 enviado por la Superintendencia de Valores y Seguros nos ha proporcionado la información necesaria para la validación y sustento de los efectos por impuestos diferidos que afectan a los estados financieros en revisión.

### **Otros Asuntos: Reexpresión mision de estados financieros 2015**

Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros del año 2016, también auditamos los ajustes descritos en la Nota 5 que fueron aplicados para re-expresar los estados financieros del año 2015. En nuestra opinión, tales ajustes son apropiados y han sido aplicados correctamente.



Carlos Etcheverry

Mazars Auditores Consultores Ltda.

Santiago, 21 de abril de 2017





Santiago, marzo 2017