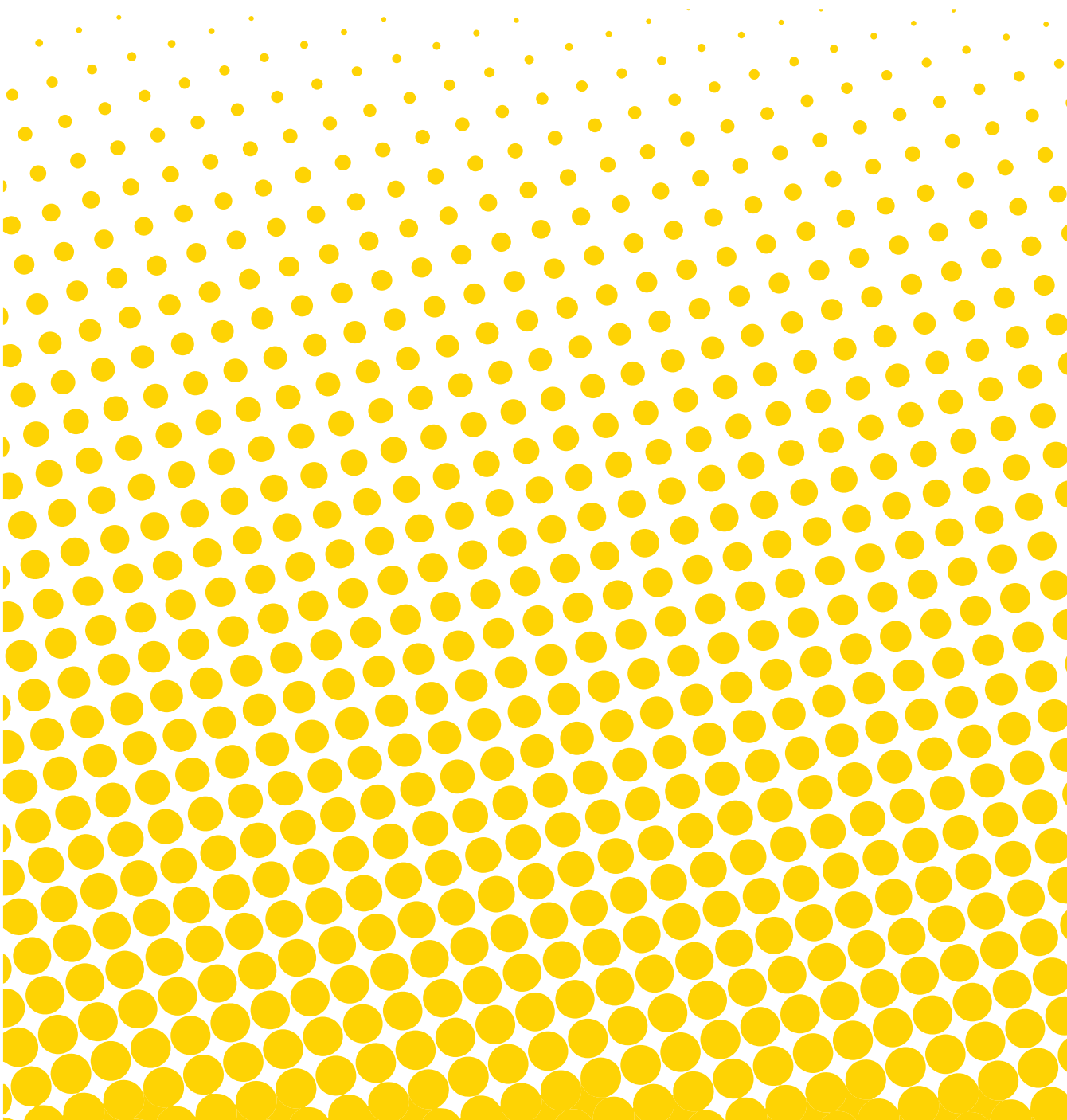


The background of the page is a yellow field filled with a pattern of small dots. The dots are arranged in a grid that tapers off towards the top, creating a sense of depth and movement. The dots are a bright yellow color, matching the overall theme of the document.

Memoria y Balance
Unión Inmobiliaria S.A.

72º

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

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 y cuyo extracto se inscribió a fojas 55951 N° 39.621 en el registro de comercio de Santiago del año 2007.

c) Direcciones

Gerencia y Oficinas

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

Unión Inmobiliaria S.A.

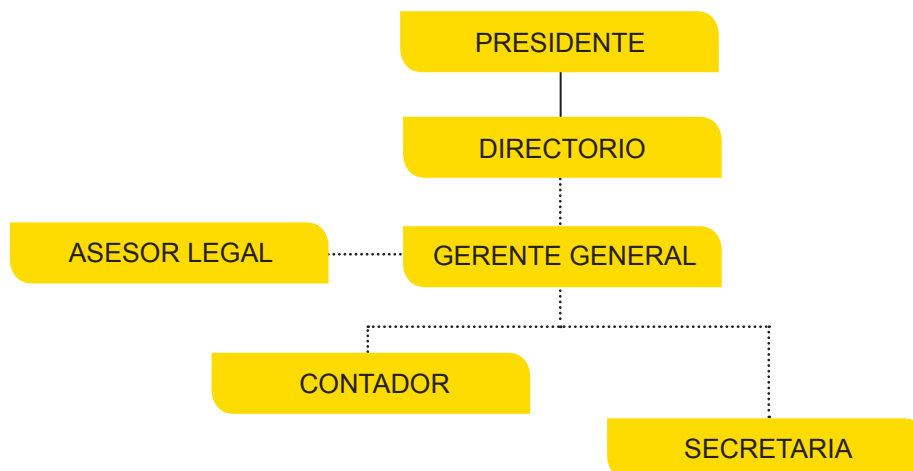
72° Memoria y Balance • Correspondiente al año 2019

2.- PROPIEDAD DE LA ENTIDAD

ACCIONISTA	ACCIONES	%DE LA
	PAGADAS	PROPIEDAD
Deltek Merchant Inv. y Ases. Ltda.	516	5.73%
Inmobiliaria El Coigue Ltda.	292	3.24%
Anuch Aleaunlli Rubén	180	2.00%
Trajtmann Krystal Saul Roberto	152	1.69%
Jaime Larraín y Cia. Corred. Bolsa	130	1.44%
Sobral Fraile José Luís	125	1.39%
BTG Pactual Chile SA Corred. De Bolsa	96	1.07%
BanChile Corred. de Bolsa	71	0.79%
Andrade Vargas Oscar	61	0.68%
Llorens Santamaría Pablo	39	0.43%
Inversiones Artigas y Cia. Ltda.	37	0.36%
Camus Camus Luís Alberto	32	0.36%
Sub Total	1.731	19.23%
Otros Accionistas	7.269	80.77%
Total	9.000	100,00%

3.- ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

a) Organigrama



b) Directores y Administradores

DIRECTORIO

Presidente

León Vergara Gutiérrez

Empresario

Directores

Alejandro Artigas Mac Lean

Empresario

Rodrigo Abalos Gana

Ingeniero Comercial

Carlos R. Fuenzalida González

Ingeniero Civil

Pablo Llorens Santamaría

Abogado

ADMINISTRACIÓN

Gerente General

Gonzalo Calvo Laso

Abogado

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”.

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.

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 19550, con vigencia hasta el 28 de febrero del 2021, emitida por la compañía de seguros Unnio 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 al 31 de diciembre de 2019.

Unión Inmobiliaria S.A.

72º Memoria y Balance • Correspondiente al año 2019

8.- DIVERSIDAD DEL DIRECTORIO

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

9.- Estados Financieros

Unión Inmobiliaria S.A.

72º Memoria y Balance • Correspondiente al año 2019

Al 31 de Diciembre de 2019

Unión Inmobiliaria S.A.

72° Memoria y Balance • Correspondiente al año 2019

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN Por los ejercicios comprendidos entre el (Cifras en miles de pesos – M\$)

ACTIVOS		31.12.2019	31.12.2018
	Nota	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	514	610
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		514	610
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6-a	11.097	10.468
Propiedades, planta y equipos	7	225.214	324.922
Activos por impuestos diferidos	8	33.355	41.501
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		269.666	376.891
TOTAL ACTIVOS		270.180	377.501
PASIVOS			
	Nota	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	449	461
Pasivos por impuestos corrientes	11	72	70
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	6-b	645	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1.166	531
PATRIMONIO			
Capital emitido	12	553.852	553.852
Otras reservas	13	205.618	205.618
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(490.456)	(382.500)
TOTAL PATRIMONIO NETO		269.014	376.970
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		270.180	377.501

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

Unión Inmobiliaria S.A.

72º Memoria y Balance • Correspondiente al año 2019

UNIÓN INMOBILIARIA S.A. ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN Por los ejercicios comprendidos entre el (Cifras en miles de pesos – M\$)

		01-01-2019 31-12-2019 M\$	01-01-2018 31-12-2018 M\$
	Nota		
Ingresos ordinarios	14	-	-
Costos de ventas	14	-	-
Margen bruto		-	-
Gastos de administración	15	(16.614)	(16.690)
Otros gastos por función	14	(5.543)	(10.774)
Otros Ingresos	14	16.609	17.774
Otras ganancias (pérdidas)	7	(94.165)	-
Ingresos (pérdidas) financieros		(97)	(61)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		(99.810)	(9.751)
Resultado por impuesto a las ganancias	8	(8.146)	4.554
Ganancia (pérdida)		(107.956)	(5.197)
Otros resultados integrales		-	-
Resultado Integral		(107.956)	(5.197)

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

Unión Inmobiliaria S.A.

72º Memoria y Balance • Correspondiente al año 2019

UNIÓN INMOBILIARIA S.A. ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO Por los ejercicios comprendidos entre el (Cifras en miles de pesos – M\$)

	01-01-2019 31-12-2019 M\$	01-01-2018 31-12-2018 M\$
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		
Otras entradas (salidas) de efectivo	(96)	(61)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(96)	(61)
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes el efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo inicial	610	671
Saldo final de efectivo y equivalentes al efectivo	514	610

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

Unión Inmobiliaria S.A.

72° Memoria y Balance • Correspondiente al año 2019

UNIÓN INMOBILIARIA S.A. ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Cifras en miles de pesos – M\$)

	Capital emitido	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Otras reservas	Total patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldos iniciales al 01 de enero de 2019	553.852	(382.500)	205.618	376.970
Cambios en el patrimonio:				
Pérdida del ejercicio	-	(107.956)	-	(107.956)
Resultado integral	-	(107.956)	-	(107.956)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2019	553.852	(490.456)	205.618	(269.014)

	Capital emitido	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Otras reservas	Total patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldos Iniciales al 01 de enero de 2018	553.852	(377.303)	205.618	382.167
Cambios en el patrimonio:				
Pérdida del ejercicio	-	(5.197)	-	(5.197)
Resultado integral	-	(5.197)	-	(5.197)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2018	553.852	(382.500)	205.618	376.970

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

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

Los activos de la sociedad están constituidos por el inmueble ubicado en calle Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091, Santiago, el cual se encuentra destinado al funcionamiento de la sede social y oficinas de la corporación de derecho privado Club de La Unión, y fue declarado monumento nacional mediante Decreto Supremo N° 3705 de 30 de junio de 1981.

Los auditores externos de la Sociedad por el ejercicio 2019, es la empresa Surlatina Auditores Ltda. - Member of Grant Thornton International Ltd., que se encuentra inscrita en el Registro de Empresas Auditoras Externas de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

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

2.1 Bases de preparación

Los Estados Financieros de Unión Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre 2019 y 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accountin Standars (IASB).

Los presentes Estados Financieros de Unión Inmobiliaria S.A. comprenden los estados de situación financiera clasificados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre 2018 y los estados de resultados integrales por función, los estados de cambios en el patrimonio neto y flujo de efectivo preparados utilizando el método directo por los ejercicios por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y sus respectivas notas las cuales han sido preparadas y presentadas con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera Clasificados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.
- Estados de Resultado por función por los periodos comprendidos entre el 01 enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Resultado Integrales por los periodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Flujos de Efectivo por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

2.3 Moneda de presentación y moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros de Unión Inmobiliaria S.A., se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera («moneda funcional»). La moneda funcional de Unión Inmobiliaria S.A. es el Peso Chileno, que constituye, además, la moneda de presentación de los estados financieros.

2.4 Nuevos pronunciamientos contables

A) NORMAS, INTERPRETACIONES Y MODIFICACIONES QUE APLICAN DESDE EL PERIODO 2019.

NUEVAS NORMAS		
NIIF 16, Arrendamiento El 13 de enero de 2016, el IASB publicó una nueva norma, NIIF 16 “Arrendamientos”. La nueva norma implicará que la mayoría de los arrendamientos sean presentados en el balance de los arrendatarios bajo un solo modelo, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilización para los arrendadores permanece mayoritariamente sin cambios y se retiene la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. NIIF 16 reemplaza NIC 17 “Arrendamientos” e interpretaciones relacionadas y es efectiva para períodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2019, se permite la aplicación anticipada, siempre que NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes” también sea aplicada.	2016 enero	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada para entidades que utilicen la NIIF 15 ingresos procedentes de contratos con clientes antes de la fecha de aplicación inicial de esta Norma.
CINIIF 23, Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuestos a la Renta. La NIC 12 Impuesto a la renta, especifica cómo contabilizar el impuesto corriente y diferido, pero no cómo reflejar los efectos de la incertidumbre. La CINIIF 23 proporciona requisitos que se suman a los requisitos de la NIC 12 especificando cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de los impuestos sobre la renta. Por ejemplo: Si es apropiado que las entidades reconozcan un impuesto por pagar actual si las leyes fiscales exigen que las entidades realicen pagos en relación con el tratamiento de un impuesto en disputa.	2017 junio	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada.

MODIFICACIONES Y MEJORAS		
Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28) Aclaran que las empresas representan intereses a largo plazo en una coligadas o negocios conjuntos, a la que no se aplica el método de participación, utilizando la NIIF 9.	2017 Octubre	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada.
Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa (Modificaciones a la NIIF 9) Las modificaciones a la norma de Instrumentos Financieros, NIIF 9, permiten a las empresas medir particularmente activos financieros prepagables, con la denominada compensación negativa a costo amortizado o al valor razonable a través de otros resultados integrales, si se cumple una condición específica, en lugar de hacerlo a valor razonable a través de utilidad o pérdida.	2017 Octubre	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada.
Plan de Modificaciones, Reducción o Liquidación (Modificaciones a la NIC 19) Trata de cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan, una entidad la cual reconocerá y medirá cualquier costo de servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación. Al hacerlo, una entidad no debe considerar el efecto del techo del activo. Una entidad determinará luego el efecto del límite máximo de activos después de la modificación, reducción o liquidación del plan y reconocerá cualquier cambio en resultado. Una entidad determinará el costo del servicio actual utilizando estimaciones actuariales determinadas al inicio del período de presentación de informes anuales. Sin embargo, si una entidad vuelve a medir el pasivo (activo) de beneficio definido, determinará el costo del servicio actual por el resto del período anual después de la modificación, reducción o liquidación del plan utilizando las estimaciones actuariales utilizadas para volver a medir el pasivo neto por beneficios definidos (activo). Para determinar el interés neto una entidad utilizará el pasivo (activo) por beneficios definidos neto y la tasa de descuento determinada al inicio del período anual sobre el cual se informa. Sin embargo, si una entidad vuelve a medir el pasivo (activo) neto por beneficios definidos, la entidad determinará el interés neto por el resto del período anual después de la modificación, reducción o liquidación del plan utilizado.	2018 Febrero	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada.
Mejoras Anuales - Ciclo 2015-2017 NIIF 3 Combinaciones de Negocios y NIIF 11 Acuerdos Conjuntos Intereses previamente mantenidos en un negocio conjunto. NIC 12 Impuestos a la Renta Impuestos a la renta como consecuencia de pagos sobre instrumentos financieros clasificados en patrimonio. NIC 23 Costos de Financiamiento Costos de financiamiento elegibles para activación.	2017 Diciembre	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada.

¹NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera

CINIIF: Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera

B) NORMAS, INTERPRETACIONES Y MODIFICACIONES QUE HAN SIDO EMITIDAS PERO SU FECHA DE APLICACIÓN AÚN NO ESTÁ VIGENTE.

NUEVAS NORMAS		Fecha de Vigencia
NIIF 17, Contratos de Seguros Esta NIIF reemplaza a la NIIF 4, la cual permitía a las empresas una diversidad de opciones de llevar la contabilidad de los contratos de seguros, lo que se traducía en una multitud de enfoques diferentes. Lo que hacía complejo la comparación entre entidades del mismo rubro. La NIIF 17 resuelve el problema de la comparación al exigir que todos los contratos de seguros sean contabilizados de manera consistente, beneficiando tanto a los inversionistas como a las compañías de seguros. Las obligaciones de seguros se contabilizarán utilizando los valores actuales, en lugar del costo histórico. La información se actualizará periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los estados financieros.	2017 Mayo	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2021. Se permite su aplicación anticipada, para entidades que utilicen la NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17.
MODIFICACIONES A LAS NIIF		
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o Aportes de activos entre un inversionista y sus Coligadas y Negocios Conjuntos Las modificaciones abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 (2011), en el tratamiento de la venta o los aportes de bienes entre un inversionista y sus coligadas o negocios conjuntos. La principal consecuencia de las modificaciones es que una ganancia o una pérdida completa se reconocen cuando la transacción involucra un negocio (si se encuentra en una afiliada o no). Una ganancia o pérdida parcial se reconoce cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una afiliada.	2014 Septiembre	Fecha aplazada en forma indefinida
Modificación a la NIC 1 y NIC 8 (Definición de materialidad) La información es material si omitirla, formularla erróneamente u ocultarla podría razonablemente se espera que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general se basan sobre esos estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad informante específica. La materialidad depende de la naturaleza o magnitud de la información, o ambos. Una entidad evalúa si la información, ya sea individualmente o en combinación con otra información, es material en el contexto de sus estados financieros tomados como un todo.	2018 Octubre	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2020. Se permite la aplicación anticipada.

Modificación a la NIIF 3 (Definición de Negocio) Un conjunto integrado de actividades y activos que es capaz de ser realizado y gestionado con el fin de proporcionar bienes o servicios a los clientes, generando ingresos por inversiones (como dividendos o intereses) o generando otros ingresos por actividades ordinarias.	2018 Octubre	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2020. Se permite la aplicación anticipada.
Modificación a la tasa de interés de referencia (modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7) Modificaciones a la NIIF 9 Una relación de cobertura se ve directamente afectada por la modificación a tasa de interés de referencia solo si la modificación genera incertidumbres sobre: (a) el índice de referencia del tipo de interés (contractual o no contractual especificado) designado como riesgo cubierto; y/o (b) el momento o el monto de los flujos de efectivo basados en el índice de referencia del elemento cubierto o del instrumento de cobertura. A los efectos de aplicar los párrafos 6.8.4–6.8.12, el término "tasa de interés de referencia modificada" se refiere a la reforma de una tasa de interés en todo el mercado en referencia, incluida la sustitución de una referencia de tasa de interés por una tasa de referencia alternativa. Modificaciones a la NIIF 9 Una relación de cobertura se ve directamente afectada por la modificación a tasa de interés de referencia solo si la modificación genera incertidumbres sobre: (a) el índice de referencia del tipo de interés (contractual o no contractual especificado) designado como riesgo cubierto; y/o (b) el momento o el monto de los flujos de efectivo basados en el índice de referencia del elemento cubierto o del instrumento de cobertura. A los efectos de aplicar los párrafos 6.8.4–6.8.12, el término "tasa de interés de referencia modificada" se refiere a la reforma de una tasa de interés en todo el mercado en referencia, incluida la sustitución de una referencia de tasa de interés por una tasa de referencia alternativa. Modificaciones a la NIC 39 Una relación de cobertura se ve directamente afectada por la modificación del índice de referencia de la tasa de interés solo si la modificación genera incertidumbres sobre: (a) el índice de referencia de la tasa de interés (especificado por contrato o no) designado como un riesgo cubierto; y / o (b) la oportunidad o el monto de los flujos de efectivo basados en el índice de interés de la partida cubierta o del instrumento de cobertura. #Para las relaciones de cobertura a las que una entidad aplica las excepciones establecidas en los párrafos 6.8.4 a 6.8.12 de la NIIF 9 o los párrafos 102D a 102N de la NIC 39, la entidad revelará: (a) los puntos de referencia de tasas de interés significativas respecto de los cuales la cobertura de la entidad las relaciones están expuestas; (b) el alcance de la exposición al riesgo que gestiona la entidad que es directamente afectado por la modificación de la tasa de interés de referencia; (c) cómo la entidad gestiona el proceso para la transición a una alternativa tasas de referencia;	2019 Septiembre	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2020. Se permite la aplicación anticipada.

Modificación a la tasa de interés de referencia (modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7) Modificaciones a la NIIF 7 (continuación) (d) una descripción de los supuestos o juicios significativos que la entidad hizo al aplicar estos párrafos (por ejemplo, suposiciones o juicios acerca de cuándo la incertidumbre derivada de la tasa de interés de referencia la modificación ya no esté presente con respecto al tiempo y la cantidad de los flujos de efectivo basados en la tasa de interés de referencia); y (e) el monto nominal de los instrumentos de cobertura en esas coberturas relaciones.		
Marco conceptual Introducción Se establece: • El objetivo de los informes financieros • Las características cualitativas de la información financiera útil • Una descripción de la entidad que informa y su límite • Definiciones de un activo, pasivo, patrimonio, ingresos y gastos • Criterios para incluir activos y pasivos en los estados financieros (reconocimiento) y orientación sobre cuándo eliminarlos (eliminación de las cuentas). • Bases de medición y orientación sobre cuándo usarlas. • Conceptos y orientación sobre presentación y revelación. Propósito Ayudar al directorio (IASB) a desarrollar Normas NIIF basadas en conceptos consistentes, lo que resulta en información financiera que es útil para inversionistas, prestamistas y otros acreedores. Ayudar a los preparadores de informes financieros a desarrollar una contabilidad consistente políticas para transacciones u otros hechos cuando no se aplica una Norma o un Estándar, permite una elección de políticas contables. Ayudar a todas las partes a comprender e interpretar los estándares. Estado Proporciona conceptos y guías que sustentan las decisiones del directorio (IASB) al hacer y desarrollar estándares. No es un Estándar. No anula ningún Estándar ni ningún requisito en un Estándar.	2018 Marzo	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2020, para quienes desarrollen una política contable basada en este marco conceptual.

El Marco Conceptual revisado introduce las siguientes mejoras principales: Nuevo Conceptos de medición: en la medición, incluidos los factores que deben tenerse en cuenta al seleccionar una base de medición. Conceptos de presentación y revelación: sobre presentación y revelación, incluso cuándo clasificar los ingresos y gastos en otro resultado integral. Concepto de Eliminación de las cuentas: cuando los activos y pasivos se eliminan de los estados financieros. Actualizaciones Definiciones: definiciones de un activo y un pasivo Criterios de reconocimiento: para incluir activos y pasivos en los estados financieros Aclaración respecto de: Prudencia Administración Incertidumbre de medición Fondo sobre la forma.		
--	--	--

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las Normas, Interpretaciones y Enmiendas antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de Unión Inmobiliaria S.A.

2.5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente

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

2.6 Propiedades, planta y equipos

2.6.1 Valorización de los bienes

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

2.6.2 Depreciación de los bienes

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

Ítem de propiedades, planta y equipos	Vida útil (años)
Edificios	100
Obras de arte	-
Equipos varios	-

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

2.6.3 Vida útil y valor residual

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

2.7 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.8 Capital emitido

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

2.9 Impuestos diferidos e impuesto a la renta

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

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

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

2.10 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

NOTA 3 ESTIMACIONES CONTABLES

Provisiones corrientes

Producto de las incertidumbres inherentes a las estimaciones contables registradas al cierre de cada período, los pagos o desembolsos reales pueden diferir de los montos reconocidos previamente como pasivo.

NOTA 4 GESTION DE RIESGO FINANCIERO

4.1. Factores de riesgo financiero

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

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

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

4.2 Gestión del riesgo del capital

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

Unión Inmobiliaria S.A.

72° Memoria y Balance • Correspondiente al año 2019

NOTA 5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Concepto	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Fondos mutuos	514	610
Total	514	610

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

Tipo moneda	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Peso Chileno	514	610
Total	514	610

El detalle y principales condiciones de los fondos mutuos al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre 2018 son los siguientes:

Entidad	Condición	31-12-2019	31-12-2018
		M\$	M\$
BTG Pactual	Reajutable en \$	514	610
Total		514	610

NOTA 6 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las transacciones realizadas entre empresas relacionadas corresponden a venta de mobiliario y material dado de baja. Las transacciones entre entidades relacionadas no se encuentran afectas y no generan ninguna clase de intereses, de acuerdo con lo indicado en Nota 2.5, los antecedentes de las sociedades relacionadas son los siguientes:

Sociedad	Relación	Rut	Tipo de moneda
Club de La Unión Santiago – Cuenta por cobrar	Accionista común	70.008.170-2	\$

Unión Inmobiliaria S.A.

72º Memoria y Balance • Correspondiente al año 2019

A continuación, se presenta un detalle de la cuenta por cobrar, cuentas por pagar y efectos en resultados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

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

Rut	Relación	País	Sociedad	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
70.008.170-2	Accionista común	Chile	Club de la Unión Santiago	11.097	10.468
Total				11.097	10.468

b) Cuentas por pagar a partes relacionadas, no corriente:

Rut	Relación	País	Sociedad	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
70.008.170-2	Accionista común	Chile	Club de la Unión Santiago	645	-
Total				645	-

c) Efecto en resultados

Rut	Relación	País	Sociedad	Efecto en resultado (cargo) o abono	
				31-12-2019 M\$	30-06-2018 M\$
70.008.170-2	Accionista común	Chile	Club de la Unión Santiago	-	-
				-	-

d) Remuneraciones al Directorio

El Directorio no recibió remuneraciones durante los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

e) Relacionada Club de La Unión

Hacemos presente que al 31 de diciembre de 2019 la compañía Unión Inmobiliaria S.A. es una sociedad anónima, cuyo objeto social es la adquisición, posesión y conservación de inmuebles, particularmente aquellos de especial valor histórico o arquitectónico, incluyendo los bienes muebles que forman parte de su alhajamiento para destinarlos en los términos y condiciones que se convinieren, a servir de sede social o lugar de desarrollo de sus actividades a la corporación Club de La Unión de Santiago o, en subsidio, a corporaciones o instituciones, sin fines de lucro, de carácter cultural o que tenga por finalidad facilitar las relaciones de convivencia social entre sus socios, afiliados o a quienes disponga la Corporación. Así mismo quedan incluidas en el objeto social la ejecución de aquellos actos y la celebración de todos aquellos contratos necesarios o conducentes a su consecución.

Unión Inmobiliaria S.A.

72° Memoria y Balance • Correspondiente al año 2019

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 2019 y 31 de diciembre de 2018, la sociedad no presenta ingresos por concepto de arriendo.

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

al 31 de diciembre de 2019

	Activo fijo Bruto	Depreciación acumulada	Activo fijo Neto
	M\$	M\$	M\$
Propiedades, planta y equipos			
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.251	470.803	83.448
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	15.067	15.067	-
Total propiedades, planta y equipos	711.084	485.870	225.214

al 31 de diciembre de 2018

	Activo fijo Bruto	Depreciación acumulada	Activo fijo Neto
	M\$	M\$	M\$
Propiedades, planta y equipos			
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.251	371.095	183.156
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	15.067	15.067	-
Total propiedades, planta y equipos	711.084	386.162	324. 922

- b) El cargo a resultados para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 por concepto de depreciación del ejercicio, que se incluyen en los Estados de Resultados por Función, asciende a M\$ 5.543 y M\$ 10.774 respectivamente.

Unión Inmobiliaria S.A.

72º Memoria y Balance • Correspondiente al año 2019

- c) La Sociedad valoriza sus bienes de propiedades, planta y equipos al costo de adquisición y la depreciación es determinada en base al método lineal, a lo largo de las vidas útiles estimadas.
- 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 Monumento Nacional, lo cual significa restricciones en cuanto a su destino y uso futuro.

Durante el año 2019, la entidad realizó una evaluación de sus tablas de depreciación, identificando una variación entre lo realmente depreciado y el monto presentado en los estados financieros, de lo que se derivó un ajuste de corrección a Otros resultados (pérdidas) por un monto de M\$ 94.165, según lo establecido en la NIC 8.

- e) Los movimientos presentados en las partidas que integran el rubro de propiedades, planta y equipos, 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

al 31 de diciembre de 2019	Terrenos	Edificios	Obras de Arte	Equipos Varios	Total Activo fijo
Descripción	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Importe bruto al 01 de enero de 2019	140.679	554.251	1.087	15.067	711.084
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31 de diciembre de 2019	140.679	554.251	1.087	15.067	711.084
Depreciación inicial	-	371.095	-	15.067	386.162
Depreciación del ejercicio	-	5.543	-	-	5.543
Otros	-	94.165	-	-	94.165
Depreciación acumulada	-	470.803	-	15.067	485.870
Importe neto al 31 de diciembre de 2019	140.679	83.448	1.087	-	225.214

al 31 de diciembre de 2018	Terrenos	Edificios	Obras de Arte	Equipos Varios	Total Activo fijo
Descripción	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Importe bruto al 01 de enero de 2018	140.679	554.251	1.087	15.067	711.084
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31 de diciembre de 2018	140.679	554.251	1.087	15.067	711.084
Depreciación inicial	-	360.321	-	15.067	375.388
Depreciación del ejercicio	-	10.774	-	-	10.774
Depreciación acumulada	-	371.095	-	15.067	386.162
Importe neto al 31 de diciembre de 2018	140.679	183.156	1.087	-	324.922

Unión Inmobiliaria S.A.

72° Memoria y Balance • Correspondiente al año 2019

NOTA 8 ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

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

	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	31-12-2019		31-12-2018	
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activo fijo neto	33.355	-	41.501	-
Impuesto diferido neto	33.355	-	41.501	-

El efecto en resultados del impuesto diferido para el periodo 2019 fue de M\$(8.146) y M\$4.554 para el 2018, respectivamente.

NOTA 9 IMPUESTOS A LA RENTA

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no incluyen provisión por impuesto a la renta, dado que la sociedad presenta pérdidas tributarias recurrentes.

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

Concepto	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Provisiones por honorarios profesionales	449	461
Total	449	461

NOTA 11 PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

Concepto	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Impuesto de segunda categoría	72	70
Total	72	70

NOTA 12 CAPITAL EMITIDO

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social de Unión Inmobiliaria S.A. asciende a M\$ 553.852 (M\$ 553.852 al 31 de diciembre de 2018) 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 por M\$ 205.618 corresponde a la valorización del capital.

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

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

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

NOTA 14 INGRESOS – COSTOS DE VENTAS – Otros ingresos y gastos por función

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la entidad no presenta ingresos ordinarios ni costo de ventas que se deriven de la actividad principal de la misma. Sin embargo, durante el periodo se realizó una reclasificación de los saldos que se venían presentado por ese concepto a las partidas de otros ingresos, y otros gastos por función, respectivamente.

El detalle de este rubro es el siguiente:

a) Otros ingresos por función

	01-01-2019	01-01-2018
Concepto	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Otros ingresos	16.609	17.774
Total	16.609	17.774

Unión Inmobiliaria S.A.

72° Memoria y Balance • Correspondiente al año 2019

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) Otros gastos por función

	01-01-2019	01-01-2018
Concepto	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Depreciación	5.543	10.774
Total	5.543	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 15 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de este rubro es el siguiente:

	01-01-2019	01-01-2018
Concepto	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Gastos de administración	2.381	1.455
Gastos municipales	3.853	4.769
Honorarios	10.380	10.466
Total	16.614	16.690

NOTA 16 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

- a) 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.

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) Por resolución de la XIII Dirección Regional de Santiago centro del SII, de fecha 25 de octubre de 2016 y resolución exenta A 13.2016.00017748 del mismo Servicio, del 4 de Noviembre del citado año, se canceló la exención del pago de contribuciones territoriales que beneficiaba al edificio de propiedad de la sociedad, ubicado en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091, Rol 30-1 de la comuna de Santiago.

Posteriormente, con fecha 29 de noviembre de 2016 se notificó a la sociedad del giro y cobro suplementario de contribuciones territoriales del mismo edificio, correspondientes al primero y segundo semestre de los años 2015 y 2016, por la cantidad de \$ 258.384.192. Contra el giro antes indicado se interpuso un reclamo ante el 1° Juzgado Tributario de Santiago, el que fue acogido favorablemente para sentencia del 29 de julio del año en curso.

NOTA 17 MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 18 SANCIONES

La sociedad no ha sido objeto de sanción por parte de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) durante el período al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

NOTA 19 HECHOS RELEVANTES

- a) Con fecha 22 de abril de 2019 y en sesión ordinaria de Accionistas, el presidente señaló que conforme con los estatutos sociales correspondía renovar la totalidad del directorio.

Se excusó al presidente don Germán Ovalle, porque lamentablemente tuvo un pequeño accidente encontrándose complicado de salud. Actúa en representación del presidente el Director don León Vergara. Se informó la postulación de los señores Rodrigo Abalos Gana, Carlos Roberto Fuenzalida, Pablo Llorens Santamaría, Alejandro Artigas Mac Lean, y el que habla, León Vergara Gutiérrez.

Señaló el Presidente que si no hay oposiciones y conforme a la Norma de carácter general N° 273 de la CMF, de fecha 13 de enero de 2010, es posible proceder a votar por aclamación por los candidatos propuestos. Se acordó no realizar votación, sino a través de aclamación, los resultados fueron los siguientes;

- Rodrigo Abalos Gana
- Alejandro Artigas Mac Lean
- Carlos Roberto Fuenzalida G.
- Pablo Llorens Santamaría y
- León Vergara Gutiérrez

- b) Con fecha 18 de junio de 2019 y en sesión ordinaria de directorio, se acordó realizar una evaluación de comportamiento del Club de la Unión respecto de sus obligaciones. El Director Sr. Pablo Llorens, informó que se suspendieron los seguros de responsabilidad civil de la corporación Club de La Unión y demás sociedades, excepto el de Unión Inmobiliaria S.A.

- c) El presidente manifestó que correspondía designar a los Auditores Externos para el ejercicio 2019

Agregó que para estos efectos se solicitó cotizaciones a tres firmas auditoras y que se han recibido las correspondientes a:

- a) BDO Auditores & Consultores
- b) Deloitte Chile
- c) Grant Thornton International Ltd.

Dejó constancia que los fundamentos para proponer a las empresas mencionadas son: competencia económica, conocimientos, experiencia e independencia del equipo de auditores, metodología de trabajo y prestigio en el mercado, lo que asegura que realizarán un trabajo acorde a las expectativas y necesidades de la sociedad, todo dentro del

marco regulatorio que los rige. Los asistentes a la junta propusieron designar para el ejercicio 2019 a la firma Grant Thornton International Ltd, en atención a su excelencia, metodología de trabajo e idoneidad profesional. Por unanimidad de las acciones presentes y representadas, se acordó designar como Auditores Externos para el ejercicio 2019 la firma Grant Thornton International Ltd.

Desde el 18 de octubre del 2019, Chile ha enfrentado una serie de movilizaciones sociales que han afectado al país. Bajo este contexto, la Sociedad no ha sufrido pérdidas.

NOTA 20 HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, se ha solicitado la constitución del arbitraje contemplado en la cláusula décimo del contrato de comodato celebrado con la Corporación Club de la Unión, que consta de la escritura pública de fecha 16 de marzo de 2006, otorgada ante el notario de Santiago don Sergio Rodríguez Garcés, que modificó el contrato original y fijó su texto refundido. En acuerdo con la Corporación se ha optado por la constitución de ese tribunal con el objeto de que dilucide si, dentro de las facultades otorgadas a la Corporación en el contrato y/o a las facultades legales que se otorgan a un comodatario, puede o no realizar eventos sociales, culturales o de otra naturaleza similar, con terceros distintos de los socios de la sociedad. Es de la estimación de la sociedad que ello escapa al giro social y, por ende, de realizarse tales actividades por la corporación, es dable requerir el término anticipado del contrato de comodato referido, lo que también será objeto de la dilucidación del tribunal arbitral.

Con fecha 11 de marzo de 2020, la OMS declaró como “pandemia” al nuevo Coronavirus (Covid-19) debido, principalmente, a la fuerte expansión que ha tenido a nivel mundial, lo que ha llevado a la toma de acciones por parte de los distintos gobiernos de los países o zonas más afectadas (Sudeste Asiático, Italia, España, Estados Unidos, entre otros). Asimismo, distintas empresas del sector privado de dichas zonas han tomado medidas operacionales para responder al brote, generando volatilidad e incertidumbre en los mercados financieros a nivel mundial. La Administración mantendrá un estricto seguimiento de esta situación, con el objeto de incorporar un adecuado y oportuno reconocimiento de ésta en los estados financieros.

NOTA 21 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.

NOTA 22 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La emisión de estos estados financieros correspondientes al periodo terminado al 31 de diciembre de 2019 fue presentada al directorio ordinario con fecha 17 de marzo del 2020, en calidad de borrador. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 serán sometidos, de acuerdos con lineamientos internos de la Entidad, a la aprobación del directorio en la próxima sesión, estimándose que sean aprobados sin ninguna modificación.




M. CECILIA SÁEZ RIVADENEIRA
Contador General

10.- SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA

La presente memoria, correspondiente al ejercicio del año 2019, fue suscrita por la totalidad de los miembros del Directorio y Gerente General, los señores:



LEON VERGARA GUTIERREZ
Director



RODRIGO ABALOS GANA
Director



ALEJANDRO ARTIGAS MAC LEAN
Director



CARLOS FUENZALIDA GONZALEZ
Director



PABLO LLORENS SANTAMARÍA
Director



GONZALO CALVO LASO
Gerente General

11.- Dictamen de los Auditores Externos

Unión Inmobiliaria S.A.

72º Memoria y Balance • Correspondiente al año 2019

Al 31 de Diciembre de 2019



Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.
RUT Auditores : 83.110.800-2
Member of Grant Thornton International

Informe de los auditores independientes

A los Señores Presidente, Directores y Accionistas de:
Unión Inmobiliaria S.A.

Informe sobre los estados financieros

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 2019 y 2018 y los correspondientes estados integrales de resultados, 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 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría comprende 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 no con 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.

Surlatina Auditores Ltda.
National office
A. Barros Errázuriz 1954, Piso 18
Santiago
Chile
T +56 2 651 3000
F +56 2 651 3033
E gt.chile@cl.gt.com
www.granthornton.cl



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

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 2019 y 2018 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Énfasis en un asunto

Como se desprende de la lectura de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, Unión Inmobiliaria S.A. presenta resultados negativos recurrentes. Esta situación genera una duda sustancial acerca de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en marcha. Cabe señalar que los planes de la Administración al respecto, no nos han sido proporcionados, hasta la fecha de nuestro informe. Los presentes estados financieros no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de la resolución de esta incertidumbre. Lo anterior no modifica nuestra opinión con respecto a este asunto (Ver Nota 21).

En propiedades, planta y equipo, presentado en Nota 7, 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 implica restricciones en cuanto a su uso y destino futuro. No se modifica nuestra opinión respecto a este asunto.

Santiago, Chile
17 de marzo de 2020



Jaime Goñi Garrido – Socio
Rut: 9.766.005-0



Santiago, abril 2020