

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

Estados Financieros

Al 30 de junio de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estados de situación financiera clasificados intermedios
Estados de resultados por función intermedios
Estados de resultados integrales intermedios
Estados de cambios en el patrimonio neto intermedios
Estados de flujos de efectivo directo intermedios
Notas explicativas a los estados financieros intermedios

Abreviaturas utilizadas

\$: Pesos Chilenos
M\$: Miles de Pesos Chilenos
NIIF : Normas Internacionales de Información Financiera
NIC : Norma Internacional de Contabilidad

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores Accionistas y Directores de
Unión Inmobiliaria S.A.

Informe sobre los estados financieros intermedios

Hemos revisado el estado financiero intermedio de Unión Inmobiliaria S.A., que comprende el estado de situación financiera intermedio al 30 de junio de 2020, los estados intermedios de resultados integrales por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2020, los estados intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha, y sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Los estados financieros intermedios de resultados integrales por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2019 y los correspondientes estados intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha, y sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios, fueron revisados por otros auditores, cuyo informe de fecha 28 de agosto de 2019, declaraba que a base de su revisión, no tenían conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a dichos estados financieros intermedios para que estén de acuerdo con NIC 34 “Información Financiera Intermedia” incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera. El estado de situación financiera de Unión Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha (los cuales no se presentan adjuntos a este informe de revisión), fueron auditados por otros auditores, en cuyo informe de fecha 17 de marzo de 2020, expresaron una opinión sin modificaciones sobre esos estados financieros auditados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios de acuerdo con NIC 34 “Información Financiera Intermedia” incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es realizar una revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de estados financieros intermedios. Una revisión de los estados financieros intermedios consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre los estados financieros. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

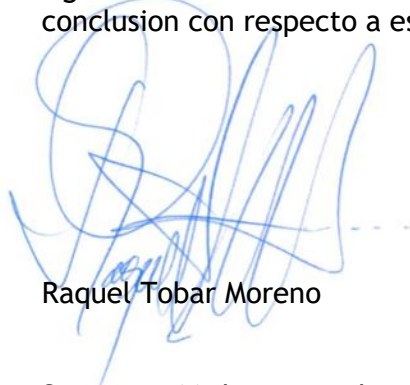
Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a los estados financieros consolidados intermedios, mencionados en el primer párrafo, para que estén de acuerdo con NIC 34, "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos

Como se desprende de la lectura de los estados financieros, la sociedad presenta resultados negativos recurrentes. No obstante lo anterior y según lo indica la Nota 20, la Administración ha preparado sus estados financieros basados en que la sociedad y el Club de La Unión podría seguir operando normalmente en el futuro. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

En el activo fijo (Nota 7), se incluye en el rubro Edificios la propiedad ubicada en Avda. Libertador Bernanrdo O'Higgins N° 1091, la que fue declarada Monumento Nacional, lo que significa restricciones en cuanto a su destino y uso futuro. Lo anterior no modifica nuestra conclusion con respecto a este asunto

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Raquel Tobar Moreno', with a large, stylized 'R' at the beginning.

Raquel Tobar Moreno

BDO Auditores & Consultores Ltda.

Santiago, 11 de septiembre de 2020.

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

INDICE

Páginas

Estados de situación financiera clasificados	4
Estados de resultados por función	6
Estados de cambios en el patrimonio neto	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas explicativas a los estados financieros	9
Nota 1 Información general	9
Nota 2 Principales criterios contables aplicados.....	10
2.1 Bases de preparación	10
2.2 Período contable	10
2.3 Moneda de presentación y moneda funcional.....	10
2.4 Nuevos pronunciamientos contables	11
2.5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	15
2.6 Propiedades, planta y equipos.....	15
2.7 Efectivo y equivalentes al efectivo	15
2.8 Capital emitido	15
2.9 Impuestos diferidos e impuesto a la renta	16
2.10 Reconocimiento de ingresos	16
Nota 3 Estimaciones y criterios contables	16
Nota 4 Gestión de riesgo financiero	17
Nota 5 Efectivo y equivalentes al efectivo	17
Nota 6 Transacciones con partes relacionadas.....	18
Nota 7 Propiedades, planta y equipos.....	20
Nota 8 Activo por impuesto diferido	22
Nota 9 Impuestos a la renta	22
Nota 10 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	22
Nota 11 Pasivos por impuestos corrientes	22
Nota 12 Capital emitido.....	23
Nota 13 Otras reservas.....	23
Nota 14 Ingresos – costos de ventas	23
Nota 15 Gastos de administración	24
Nota 16 Contingencias, compromisos y garantías	25
Nota 17 Medio ambiente	26
Nota 18 Sanciones	26
Nota 19 Hechos relevantes	27
Nota 20 Situación operacional.....	29
Nota 21 Aprobación de los estados financieros	30
Nota 22 Hechos posteriores	30

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019
(Cifras en miles de pesos – M\$)

ACTIVOS		30/06/2020	31/12/2019
	<u>Nota</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	<u>436</u>	<u>514</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>436</u>	<u>514</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6-a	11.097	11.097
Propiedades, planta y equipos	7	222.270	225.214
Activos por impuestos diferidos	8	<u>33.355</u>	<u>33.355</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>266.722</u>	<u>269.666</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>267.158</u>	<u>270.180</u>

Las notas adjuntas números 1 a la 22
forman parte integral de estos estados financieros.

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019
(Cifras en miles de pesos – M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		30/06/2020	31/12/2019
	<u>Nota</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	504	449
Pasivos por impuestos corrientes	11	53	72
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	6-b	-	645
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		557	1.166
PATRIMONIO			
Capital emitido	12	553.852	553.852
Otras reservas	13	205.618	205.618
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(492.869)	(490.456)
TOTAL PATRIMONIO NETO		266.601	269.014
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		267.158	270.180

Las notas adjuntas números 1 a la 22
forman parte integral de estos estados financieros.

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN INTERMEDIOS

Por los periodos terminados al 30 de junio de 2020 y 2019 (No auditado)
(Cifras en miles de pesos – M\$)

		01/01/2020 30/06/2020	01/01/2019 30/06/2019	01/04/2020 30/06/2020	01/04/2019 30/06/2019
	<u>Nota</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Ingresos ordinarios	14	4.198	7.973	53	1.863
Costos de ventas	14	(2.944)	(5.368)	(1.471)	(2.683)
Margen bruto		<u>1.254</u>	<u>2.605</u>	(1.418)	(820)
Gastos de administración	15	(3.589)	(8.002)	(1.144)	(1.882)
Ingresos (pérdidas) financieros		(78)	(13)	63	9
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		(2.413)	(5.410)	(2.499)	(2.711)
Resultado por impuesto a las ganancias	9	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia (pérdida)		(2.413)	(5.410)	(2.499)	(2.711)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

Las notas adjuntas números 1 a la 22
forman parte integral de estos estados financieros.

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS

Por los períodos terminados al 30 de junio de 2020 y 2019 (No auditado)
(Cifras en miles de pesos – M\$)

	Capital emitido <u>M\$</u>	Ganancias (pérdidas) acumuladas <u>M\$</u>	Otras reservas <u>M\$</u>	Total patrimonio <u>M\$</u>
Saldos iniciales al 01 de enero de 2020	553.852	(490.456)	205.618	269.014
Cambios en el patrimonio:				
Pérdida del ejercicio	-	(2.413)	-	(2.413)
Resultado integral	<u>-</u>	<u>(2.413)</u>	<u>-</u>	<u>(2.413)</u>
Patrimonio al 30 de junio de 2020	<u>553.852</u>	<u>(492.869)</u>	<u>205.618</u>	<u>266.601</u>
	Capital emitido <u>M\$</u>	Ganancias (pérdidas) acumuladas <u>M\$</u>	Otras reservas <u>M\$</u>	Total patrimonio <u>M\$</u>
Saldos iniciales al 01 de enero de 2019	553.852	(382.500)	205.618	376.970
Cambios en el patrimonio:				
Pérdida del ejercicio	-	(5.410)	-	(5.410)
Resultado integral	<u>-</u>	<u>(5.410)</u>	<u>-</u>	<u>(5.410)</u>
Patrimonio al 30 de junio de 2019	<u>553.852</u>	<u>(387.910)</u>	<u>205.618</u>	<u>(371.560)</u>

Las notas adjuntas números 1 a la 22
forman parte integral de estos estados financieros.

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO INTERMEDIOS

Por los periodos terminados al 30 de junio de 2020 y 2019 (No auditado)
(Cifras en miles de pesos – M\$)

	01/01/2020 30/06/2020 <u>M\$</u>	01/01/2019 30/06/2019 <u>M\$</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		
Otras entradas (salidas) de efectivo	(78)	(12)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(78)	(12)
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	<u>514</u>	<u>610</u>
Saldo final de efectivo y equivalentes al efectivo	<u>436</u>	<u>598</u>

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019

NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

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

Los auditores externos de la Sociedad por el ejercicio 2020, es la empresa BDO Auditores Consultores Limitada., que se encuentra inscrita en el Registro de Empresas Auditoras Externas de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

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

- 2.1 Bases de preparación de Los Estados Financieros de Unión Inmobiliaria S.A. al 30 de junio 2020 y 31 de diciembre de 2019 por el International Accountin Standars (IASB).

Los presentes Estados Financieros intermedios de Unión Inmobiliaria S.A. comprenden los estados de situación financiera clasificados al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre 2019 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 seis meses terminados al 30 de junio de 2020 y 2019, 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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

Estados de Resultado por función por los periodos comprendidos entre el 01 enero y el 30 de junio de 2020 y 2019.

Estados de Resultado Integrales por los periodos comprendidos entre el 01 de enero y el 30 de junio de 2020 y 2019.

Estados de Flujos de Efectivo por los periodos terminados al 30 de junio de 2020 y 2019.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los periodos terminados al 30 de junio de 2020 y 2019.

- 2.3 Moneda de presentación y moneda funcional

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

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

2.4 Nuevos pronunciamientos contables

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

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado El Marco Conceptual no es una norma, y ninguno de los conceptos prevalece sobre ninguna norma o alguno de los requerimientos de una norma. El propósito principal del Marco Conceptual es asistir al IASB cuando desarrolla Normas Internacionales de Información Financiera. El Marco Conceptual también asiste a los preparadores de estados financieros a desarrollar políticas contables consistentes si no existe una norma aplicable similar o específica para abordar un tema particular.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3). Las modificaciones aclaran la definición de negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a determinar si una transacción se debe contabilizar como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo. a) Aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen de forma significativa a la capacidad de elaborar productos; b) Eliminan la evaluación de si los participantes del mercado pueden sustituir los procesos o insumos que faltan y continuar con la producción de productos; c) Añaden guías y ejemplos ilustrativos para ayudar a las entidades a evaluar si se ha adquirido un proceso sustancial; d) Restringen las definiciones de un negocio o de productos centrándose en bienes y servicios proporcionados a los clientes y eliminan la referencia a la capacidad de reducir costos; y e) Añaden una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y negocios adquiridos no es un negocio. Se requiere que las empresas apliquen la definición modificada de un negocio a las adquisiciones que se realicen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite la aplicación anticipada.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
Enmiendas a la definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8). Los cambios se relacionan con una definición revisada de “material” que se cita a continuación desde las enmiendas finales: “La información es material si al omitirla, errarla, u ocultarla podría razonablemente esperarse influenciar las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros para propósito general tomen sobre la base de esos estados financieros, la cual proporciona información financiera acerca de una entidad de reporte específica”. Tres nuevos aspectos de la nueva definición deberían ser especialmente notados: Ocultar: La definición existente solamente se enfoca en información omitida o inexacta, sin embargo, el IASB concluyó que ocultar información material con información que puede ser omitida puede tener un efecto similar. Aunque el término ocultar es nuevo en la definición, ya era parte de NIC 1 (NIC 1.30A). Podría razonablemente esperarse influenciar: La definición existente se refiere a “podría influenciar” lo cual el IASB creyó podría ser entendido que requiere demasiada información, ya que casi cualquier cosa “podría” influir en las decisiones de algunos usuarios, incluso si la posibilidad es remota. Usuarios primarios: La definición existente se refiere solo a “usuarios” lo cual el IASB, una vez más, creyó que se entendiera como un requisito más amplio que requiere considerar a todos los posibles usuarios de los estados financieros al decidir qué información revelar. La nueva definición de material y los párrafos explicativos que se acompañan se encuentran en la NIC 1, Presentación de Estados Financieros. La definición de material en la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores se ha reemplazado con una referencia a la NIC 1.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

2.4 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

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

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Reforma de tasa de interés de referencia (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7) Las enmiendas en la tasa de interés de referencia (enmiendas a la NIIF 9, NIC 39 y la NIIF 7) aclaran que las entidades continuarán aplicando ciertos requisitos de contabilidad de cobertura suponiendo que el índice de referencia de tasa de interés en el que los flujos de efectivo cubiertos y los flujos de efectivo del instrumento de cobertura son la base no se alterará como resultado de la reforma de la tasa de interés de referencia.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
NIIF 16 y covid-19 La enmienda permite a los arrendatarios, como un recurso práctico, no evaluar si las concesiones de alquiler particulares que ocurren como consecuencia directa de la pandemia de covid-19 son modificaciones de arrendamiento y, en cambio, dar cuenta de esas concesiones de alquiler como si no fueran modificaciones de arrendamiento. La enmienda no afecta a los arrendadores.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020

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

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

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos". (Modificaciones a la NIC 1) Esta enmienda de alcance limitado a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", aclaran que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adaptación anticipada.
Venta o Aportación de activos entre un inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (modificaciones a NIIF 10 y NIC 28) Las enmiendas a NIIF 10 y NIC 28 abordan situaciones cuando existe una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las pérdidas o ganancias resultantes de la pérdida de control de una filial que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o negocio conjunto que se contabiliza usando el método de la participación, son reconocidas en las pérdidas o ganancias de la matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las pérdidas o ganancias resultantes de la remediación a valor razonable de inversiones mantenidas en una anterior filial (que se ha convertido en una asociada o negocio conjunto que se contabilizan usando el método de la participación) son reconocidas en los resultados de la anterior matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto	Fecha efectiva diferida indefinidamente

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

2.4 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

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

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Tasas en la prueba de '10 por ciento 'para la baja en cuentas de pasivos financieros (Enmienda a la NIIF 9) En mayo de 2020, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (Junta) emitió una enmienda a la NIIF 9 <i>Instrumentos financieros</i> como parte de las <i>Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020</i>. La enmienda a la NIIF 9 aclara los honorarios que incluye una empresa al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos onerosos: costo de cumplir un contrato (modificaciones a la NIC 37) La NIC 37 Provisiones Pasivos contingentes y activos contingentes no especificó qué costos incluir al estimar el costo de cumplir un contrato con el propósito de evaluar si ese contrato es oneroso. Se desarrollaron enmiendas a la NIC 37 para aclarar que con el fin de evaluar si un contrato es oneroso, el costo de cumplir el contrato incluye tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato como una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de contratos.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, planta y equipo: ingresos antes del uso previsto (enmiendas a la NIC 16) Antes de las enmiendas a la NIC 16, las compañías contabilizaban de manera diferente los ingresos que recibían de la venta de artículos producidos mientras probaban un artículo de propiedad, planta o equipo antes de que se use para el propósito previsto. Esto dificultó a los inversores comparar las posiciones financieras y el desempeño de las empresas. Las enmiendas mejoran la transparencia y la coherencia al aclarar los requisitos contables; específicamente, las enmiendas prohíben que una compañía deduzca del costo de las propiedades, planta y equipo las cantidades recibidas por la venta de artículos producidos mientras la compañía prepara el activo para su uso previsto. En cambio, una compañía reconocerá tales ingresos de ventas y costos relacionados en resultados.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Filial como adoptante por primera vez (modificación de la NIIF 1) La enmienda a la NIIF 1 simplifica la aplicación de la NIIF 1 por una subsidiaria que se convierte en adoptante por primera vez después de su matriz en relación con la medición de las diferencias de conversión acumuladas.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Tributación en las mediciones del valor razonable (Enmienda a la NIC 41) Antes de la modificación de la NIC 41, cuando una entidad utilizaba una técnica de flujo de efectivo descontado para determinar el valor razonable que aplicaba la NIC 41, el párrafo 22 de la NIC 41 requería que la entidad excluyera los flujos de efectivo de impuestos del cálculo. La enmienda a la NIC 41 eliminó del párrafo 22 el requisito de excluir los flujos de efectivo de impuestos al medir el valor razonable. Esta enmienda alineó los requisitos de la NIC 41 sobre medición del valor razonable con los de otras Normas NIIF.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Actualización de una referencia al marco conceptual (modificaciones a la NIIF 3) Las enmiendas actualizaron la NIIF 3 al reemplazar una referencia a una versión anterior del Marco Conceptual para la Información Financiera del Consejo por una referencia a la última versión, que se emitió en marzo de 2018.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

2.4 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

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

<i>Nuevas NIIF</i>	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros La nueva norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro. La NIIF 17 sustituye a la NIIF 4 'Contratos de seguro' e interpretaciones relacionadas y es efectiva para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, con adopción anticipada permitida si tanto la NIIF 15 'Ingresos de contratos con clientes' como la NIIF 9 'Instrumentos financieros' también han sido aplicado. El objetivo de la NIIF 17 es garantizar que una entidad proporcione información relevante que represente fielmente esos contratos. Esta información proporciona una base para que los usuarios de los estados financieros evalúen el efecto que los contratos de seguro tienen sobre la posición financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la entidad. Una entidad aplicará la NIIF 17 Contratos de seguro a: • Contratos de seguros y reaseguros que emite; • Contratos de reaseguro que posee; y • Emite contratos de inversión con características de participación discrecional ("DPF"), siempre que también emita contratos de seguro. Cambios de alcance de la NIIF 4 • El requisito, que para aplicar el estándar de seguro a los contratos de inversión con DPF, una entidad también debe emitir contratos de seguro. • Una opción para aplicar la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes a contratos de tarifa fija, siempre que se cumplan ciertos criterios. El estándar mide los contratos de seguro ya sea bajo el modelo general o una versión simplificada de este llamado enfoque de asignación de prima. El modelo general se define de tal manera que en el reconocimiento inicial una entidad medirá un grupo de contratos por el total de (a) el monto de los flujos de efectivo de cumplimiento ("FCF"), que comprenden estimaciones ponderadas por la probabilidad de flujos de efectivo futuros, un ajuste para reflejar el valor temporal del dinero ("TVM") y los riesgos financieros asociados con esos flujos de efectivo futuros y un ajuste de riesgo por riesgo no financiero; y (b) el margen de servicio contractual ("CSM"). En una medición posterior, el importe en libros de un grupo de contratos de seguro al final de cada período de informe será la suma del pasivo por la cobertura restante y el pasivo por los reclamos incurridos. La responsabilidad por la cobertura restante comprende el FCF relacionado con servicios futuros y el CSM del grupo en esa fecha. El pasivo por reclamos incurridos se mide como el FCF relacionado con servicios pasados asignados al grupo en esa fecha. Una entidad puede simplificar la medición del pasivo por la cobertura restante de un grupo de contratos de seguro utilizando el enfoque de asignación de primas con la condición de que, en el reconocimiento inicial, la entidad espere razonablemente que al hacerlo producirá una aproximación razonable del modelo general, o el período de cobertura de cada contrato en el grupo es de un año o menos.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

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

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

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.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

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.

Como se indica en la Nota 6.5 y nota 14 Unión inmobiliaria solo recibió ingresos que 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.

NOTA 3 ESTIMACIONES CONTABLES

3.1 Provisiones corrientes

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

NOTA 4 GESTION DE RIESGO FINANCIERO

4.1. Factores de riesgo financiero

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

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

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

4.2 Gestión del riesgo del capital

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

NOTA 5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

<u>Concepto</u>	30/06/2020 <u>M\$</u>	31/12/2019 <u>M\$</u>
Fondos mutuos	<u>436</u>	<u>514</u>
Total	<u>436</u>	<u>514</u>

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

<u>Tipo moneda</u>	30/06/2020 <u>M\$</u>	31/12/2019 <u>M\$</u>
Peso Chileno	<u>436</u>	<u>514</u>
Total	<u>436</u>	<u>514</u>

NOTA 5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, (continuación)

El detalle y principales condiciones de los fondos mutuos al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

<u>Entidad</u>	<u>Condición</u>	30/06/2020 <u>M\$</u>	31/12/2019 <u>M\$</u>
BTG Pactual	Reajutable en \$	436	514
Total		436	514

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:

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

A continuación, se presenta un detalle de la cuenta por cobrar, cuentas por pagar y efectos en resultados al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

6.1 Cuentas por cobrar a partes relacionadas, no corriente:

<u>Rut</u>	<u>Relación</u>	<u>País</u>	<u>Sociedad</u>	30/06/2020 <u>M\$</u>	31/12/2019 <u>M\$</u>
70.008.170-2	Accionista común	Chile	Club de la Unión Santiago	11.097	11.097
Total				11.097	11.097

6.2 Cuentas por pagar a partes relacionadas, no corriente:

<u>Rut</u>	<u>Relación</u>	<u>País</u>	<u>Sociedad</u>	30/06/2020 <u>M\$</u>	31/12/2019 <u>M\$</u>
70.008.170-2	Accionista común	Chile	Club de la Unión Santiago	-	645
Total				-	645

NOTA 6 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS, (continuación)

6.3 Efecto en resultados

Rut	Relación	País	Sociedad	Efecto en resultado (cargo o abono)	
				30/06/2020 M\$	31/12/2019 M\$
70.008.170-2	Accionista común	Chile	Club de la Unión Santiago	645	-
Total				645	-

6.4 Remuneraciones al Directorio

El Directorio no recibió remuneraciones durante los períodos terminados al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

6.5 Relacionada Club de La Unión

Hacemos presente que al 30 de junio de 2020 la compañía Unión Inmobiliaria S.A. es una sociedad anónima, cuyo objeto social es la adquisición, posesión y conservación de inmuebles, particularmente aquellos de especial valor histórico o arquitectónico, incluyendo los bienes muebles que forman parte de su alhajamiento para destinarlos en los términos y condiciones que se convinieren, a servir de sede social o lugar de desarrollo de sus actividades a la corporación Club de La Unión de Santiago o, en subsidio, a corporaciones o instituciones, sin fines de lucro, de carácter cultural o que tenga por finalidad facilitar las relaciones de convivencia social entre sus socios, afiliados o a quienes disponga la Corporación. Así mismo quedan incluidas en el objeto social la ejecución de aquellos actos y la celebración de todos aquellos contratos necesarios o conducentes a su consecución.

En cumplimiento de sus estatutos, Unión Inmobiliaria S.A. entregó en comodato la propiedad ubicada en Santiago Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091, según contrato de 20 de octubre de 1997, a la corporación de derecho privado, Club de La Unión de Santiago, para el funcionamiento de su sede social y oficinas.

Con fecha 16 de marzo de 2006 ante el notario don Patricio Raby Benavente se modificó el contrato de comodato vigente entre Unión Inmobiliaria S.A. y el Club de La Unión en el sentido de que este regirá hasta el 31 de diciembre de 2099.

Por tanto, al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la sociedad no presenta ingresos por concepto de arriendo.

NOTA 7 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

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

Al 30 de junio de 2020	Activo fijo Bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo fijo Neto M\$
Propiedades, planta y equipos			
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.251	473.747	80.504
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	15.067	15.067	-
Total propiedades, planta y equipos	711.084	488.814	222.270

Al 31 de diciembre de 2019	Activo fijo Bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo fijo Neto 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

7.2 El cargo a resultados para los periodos terminados al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 por concepto de depreciación del ejercicio, que se incluyen en los Estados de Resultados por Función, asciende a M\$ 2.944 y M\$ 5.543 respectivamente.

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

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

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

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.

NOTA 7 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, (continuación)

7.5 Los movimientos presentados en las partidas que integran el rubro de propiedades, planta y equipos, 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

Al 30 de junio de 2020					
<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u> <u>M\$</u>	<u>Edificios</u> <u>M\$</u>	<u>Obras de</u> <u>Arte</u> <u>M\$</u>	<u>Equipos</u> <u>Varios</u> <u>M\$</u>	<u>Total</u> <u>Activo fijo</u> <u>M\$</u>
Importe bruto al 01/01/2020	140.679	554.251	1.087	15.067	711.084
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 30/06/2020	140.679	554.251	1.087	15.067	711.084
Depreciación inicial	-	470.803	-	15.067	485.870
Depreciación del ejercicio	-	2.944	-	-	2.944
Otros	-	-	-	-	-
Depreciación acumulada	-	473.747	-	15.067	488.814
Importe neto al 30/06/2020	140.679	80.504	1.087	-	222.270
Al 31 de diciembre de 2019					
<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u> <u>M\$</u>	<u>Edificios</u> <u>M\$</u>	<u>Obras de</u> <u>Arte</u> <u>M\$</u>	<u>Equipos</u> <u>Varios</u> <u>M\$</u>	<u>Total</u> <u>Activo fijo</u> <u>M\$</u>
Importe bruto al 01/01/2019	140.679	554.251	1.087	15.067	711.084
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31/12/2019	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 31/12/2019	140.679	83.448	1.087	-	225.214

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.

	30/06/2020		31/12/2019	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Activo fijo neto	33.355	-	33.355	-
Impuesto diferido neto	33.355	-	33.355	-

NOTA 9 IMPUESTOS A LA RENTA

Los estados financieros al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no incluyen provisión por impuesto a la renta, dado que la sociedad presenta pérdidas tributarias recurrentes.

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

<u>Concepto</u>	30/06/2020 <u>M\$</u>	31/12/2019 <u>M\$</u>
Provisiones por honorarios profesionales	504	449
Total	504	449

NOTA 11 PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

<u>Concepto</u>	30/06/2020 <u>M\$</u>	31/12/2019 <u>M\$</u>
Impuesto de segunda categoría	53	72
Total	53	72

NOTA 12 CAPITAL EMITIDO

Al 30 de junio de 2020, el capital social de Unión Inmobiliaria S.A. asciende a M\$ 553.852 (M\$ 553.852 al 31 de diciembre de 2019) 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre del 2019 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 30 de junio de 2020 y 2019 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:

14.1 Otros ingresos por función

<u>Concepto</u>	01/01/2020 30/06/2020	01/01/2019 30/06/2019	01/04/2020 30/06/2020	01/04/2019 30/06/2019
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Ingresos ordinarios	4.198	7.973	53	1.863
Total	4.198	7.973	53	1.863

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.

NOTA 14 INGRESOS – COSTOS DE VENTAS – OTROS INGRESOS Y GASTOS POR FUNCIÓN,
(continuación)

14.2 Otros gastos por función

	01/01/2020 30/06/2020	01/01/2019 30/06/2019	01/04/2020 30/06/2020	01/04/2019 30/06/2019
<u>Concepto</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Depreciación	2.944	5.368	1.471	2.683
Total	2.944	5.368	1.471	2.683

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:

	01/01/2020 30/06/2020	01/01/2019 30/06/2019	01/04/2020 30/06/2020	01/04/2019 30/06/2019
<u>Concepto</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Gastos de administración	153		153	-
Gastos municipales	1.003	2.864	1	-
Honorarios	2.433	5.138	990	1.882
Total	3.589	8.002	1.144	1.882

NOTA 16 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

- 16.1 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.

- 16.2 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 2019

El SII recurrió en contra de la sentencia definitiva por medio del recurso de apelación el que fue concedido por resolución de fecha 27 de agosto de 2019, y el expediente subió a la Corte de Apelaciones de Santiago. Con fecha 22 de octubre del 2019 la Corte de Apelaciones tuvo por desistido del recurso de apelación al SII, ello en virtud de un compromiso de acuerdo que se habría suscrito previamente y que se explica continuación.

Por la tanto la causa judicial de reclamo tributario quedó terminada, por sentencia definitiva que acogió la acción entablada y que a su vez, dejó sin efecto la resolución administrativa que había cancelado la exención del Impuesto Territorial y que le permitía al SII cobrar Impuesto Territorial por todo el edificio.

Como se ha explicado en innumerables ocasiones, y frente a la incertidumbre de que la causa judicial de reclamo fuera rechazada por los tribunales superiores de justicia, se resolvió buscar una solución que pusiera término al juicio y se lograra un acuerdo con el SII, en esta materia. Después de haber analizado el tema se acordó proponer por carta del gerente general de Unión Inmobiliaria S.A. del mes de marzo del año 2019 proponer al SII que se generara un nuevo rol afecto al Impuesto Territorial, respecto del hall de acceso del edificio aproximadamente 250 m2 destinado a realizar actividades comerciales, bajo la condición que el resto del edificio mantuviera la exención del Impuesto Territorial.

El SII aceptó el acuerdo propuesto por Unión Inmobiliaria S.A., el quedó plasmado en las siguientes resoluciones:

- Ordinario n° 578 del Director Regional Santiago Centro de 29 de julio de 2019 en el cual se crea el nuevo rol de avalúo de la superficie que se deja afecta a propuesta del contribuyente y además se reconoce que en lo demás, el inmueble mantiene la exención del Impuesto Territorial, todo a partir del 1.1.2020.
- Como parte del compromiso el SII en el mes de octubre de 2019 se desiste del recurso de apelación, en contra de la sentencia definitiva del proceso de reclamo indicado.
- Resolución exenta n° 1592 del Director Regional Santiago Centro de fecha 1592 y que en la parte resolutive señala lo siguiente:
- “Dejar sin efecto la resolución EX. SII N°13.2019.00018910 de fecha 13 de septiembre de 2019, en consideración a lo expuesto en esta resolución.
- La resolución que deja sin efecto es aquella que hizo un reavalúo del monto avalúo fiscal del edificio, en razón de lo expuesto en el considerando cuarto de la misma resolución que reconoce que el edificio goza de la exención del impuesto territorial y que cumple los requisitos para ello, y que a su vez complementa la primera resolución de 29 de julio de 2019, que no era muy clara respecto de la situación hacia el pasado.

NOTA 16 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS, (continuación)

16.2 Por resolución de la XIII Dirección Regional de Santiago centro del SII, (continuación).

- Respecto a la segunda parte de la resolución señala lo siguiente:
- “Modificar a partir del 1.01.2020 el giro del impuesto territorial de parte del inmueble, considerando que existe una superficie determinada y acotada e la cual se desarrollan actividades comerciales. En virtud de ello se creó un rol tributario diferenciándola parte del inmueble que produce rentas y se encuentra afecto al pago del Impuesto Territorial al tener destino comercial”
“Respecto de la parte del inmueble en cuya superficie no se desarrollan actividades comerciales, se mantiene la exención del 100% del Impuesto Territorial conforme al anexo nº1 letra c) de la Ley sobre Impuesto Territorial.”

Esta resolución es clara que el inmueble de la sociedad mantiene la exención del impuesto territorial a la fecha y que solo cabe cobrar Impuesto Territorial por el sector segregado a partir del 1. 1. 2020.

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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

NOTA 19 HECHOS RELEVANTES

- 19.1 Con fecha 17 de marzo de 2020 y en sesión ordinaria de Accionistas, Se acordó citar a Junta General Ordinaria de Accionistas para el día jueves 30 de abril de 2020.

Con el objeto de pronunciarse sobre materias que se contienen en la siguiente tabla:

1. Aprobación de la Memoria y Balance al 31 de diciembre de 2019
2. Renovación del Directorio
3. Designación de auditores externos

Se propone a:

- a. BDO Auditores & Consultores
- b. Grant Thornton International Ltd (Surlatina Auditores Ltda.)
- c. KPMG Auditores Consultores Ltda.
- d. SFAI (Echeverría Auditores SpA y Servicios y Asesorías HB SpA)
4. Designación del periódico para futuras publicaciones.
5. Operaciones artículo 44 de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas.
6. Otras materia de interés social de competencia de la Junta.

Conforme con los estatutos sociales corresponde renovar la totalidad del directorio, por la renuncia del Presidente y Directores entre enero y marzo del 2020.

Con fecha 27 de marzo de 2020 y en sesión extraordinaria de directorio se designa al Sr. Jaime Mardones Seyler como director de la sociedad en reemplazo del Sr. Alejandro Artigas Mac Lean, quién renunciara el 28 de enero de 2020.

Con fecha 30 de marzo de 2020 y en sesión extraordinaria de directorio se acordó designar como directores de la sociedad en reemplazo de don Roberto Fuenzalida González y de don Pablo Llorens Santamaría a los señores Rodrigo Caro Iniescar y Hernando Morales Ríos.

Con fecha 31 de marzo de 2020 y en sesión extraordinaria de directorio se acordó aceptar la renuncia al cargo de director presentada por el Presidente don León Vergara Gutiérrez y don Rodrigo Abalos Gana y designar en su reemplazo a los señores Enrique Galleguillos Alvarez, Rodrigo Caro Iniescar y José Manuel Lira Ovalle.

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 31 y 32 de la ley N° 18.046 sobre sociedades anónimas, durarán en el cargo hasta la próxima Junta Ordinaria de Accionistas que celebrará la sociedad.

Se aceptó, además, la renuncia de don Gonzalo Calvo Laso al cargo de Gerente General Subrogante y secretario del directorio y se designó en su reemplazo a don Guillermo Rodrigo Loyola Fénero.

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 19 HECHOS RELEVANTES, (continuación)

- 19.2 Con fecha 17 de marzo de 2020 y en sesión ordinaria de Accionistas, Se acordó citar a Junta General Ordinaria de Accionistas para el día jueves 30 de abril de 2020, (continuación)

En sesión de directorio del 17 de marzo de 2020, 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.

En sesión extraordinaria de directorio de fecha 8 de abril de 2020, conforme con los estatutos sociales y la ley N° 18.046 sobre sociedades anónimas, correspondía elegir un Presidente del directorio y de la sociedad. Se acordó designar Presidente del directorio y de la sociedad a don Hernando Morales Ríos.

En la misma fecha, se acordó, citar a Junta General Extraordinaria de Accionistas para el día 30 de abril de 2020, a celebrarse a continuación de la Junta General Ordinaria y en el mismo lugar de Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091, Comuna de Santiago, para pronunciarse respecto de las siguientes materias:

1. Otorgamiento de garantías reales y/o personales a un tercero hasta por UF 70.000.-
2. Venta de activos de la sociedad.

Con fecha 4 de mayo de 2020 en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley N. 18.046, sobre Sociedades Anónimas, se informa que la Junta Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la sociedad no se realizó por falta de quórum.

En sesión de directorio del 19 de mayo de 2020 y con motivo de la suspensión de la Junta Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del día 30 de abril por falta de quórum, el Presidente citó a Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en segunda citación para el día 11 de Junio del 2020 a las 12:00 hrs., a celebrarse en el domicilio social de Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091, Comuna de Santiago; dada la situación de cuarentena total o parcial, se realizará mediante el sistema Zoom de comunicación simultánea a distancia.

En Santiago, a 11 de junio de 2020, siendo las 12:05 hrs. se realizó en segunda citación junta ordinaria de accionistas en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091, y mediante el sistema Zoom de comunicación simultánea a distancia,

La Junta aprobó la Memoria y Balance al 31 de diciembre del 2019

2. Renovación del Directorio: Por la unanimidad de las acciones presentes y representadas resultaron elegidos directores los señores:
 - José Manuel Lira Ovalle
 - Enrique Galleguillos Álvarez
 - Rodrigo Izquierdo del Villar
 - Hernando Morales Ríos y
 - Felipe Zegers Vial

NOTA 19 HECHOS RELEVANTES, (continuación)

19.3 Con fecha 17 de marzo de 2020 y en sesión ordinaria de Accionistas, Se acordó citar a Junta General Ordinaria de Accionistas para el día jueves 30 de abril de 2020, (continuación)

3. Designación de auditores externos: por la unanimidad de las acciones presentes y representadas, se acordó designar como Auditores Externos para el ejercicio 2020 la firma BDO Auditores & Consultores
4. Designación del periódico para futuras publicaciones: por la unanimidad de las acciones presentes y representadas se acordó que las publicaciones sociales se hagan en el diario Extranoticias.cl
5. Operaciones del artículo 44 de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas: durante el ejercicio 2019 no se celebraron actos o contratos en que uno o más directores tuvieran interés por sí o como representantes de otras personas.
6. Otras materias de interés social de competencia de la Junta.
A las 12:25 hrs. se dio inicio a la junta extraordinaria de accionistas, por la mayoría de las acciones presentes y representadas no se aprobó las proposiciones de acuerdo sometidos a su consideración.
En sesión de Directorio del 12 de junio de 2020 Por unanimidad de los Directores electos se designa Presidente a don Hernando Morales Ríos, Vicepresidente a don Enrique Galleguillos Alvarez y Directores a los señores José Manuel Lira Ovalle, Felipe Zegers Vial y Rodrigo Izquierdo del Villar.
Asimismo, se designó como Secretaria del Directorio a doña María Cecilia Sáez Rivadeneira, y como Gerente a don Guillermo Rodrigo Loyola Fénero.

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

19.4 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 20 SITUACION OPERACIONAL

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

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

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

NOTA 21 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros intermedios de Unión Inmobiliaria S.A. al 30 de junio de 2020, fue presentada al directorio ordinario con fecha 26 de agosto del 2020, en calidad de borrador. Los estados financieros al 30 de junio de 2020 serán sometidos, de acuerdo con lineamientos internos de la Entidad, a la aprobación del directorio en la próxima sesión, estimándose que sean aprobados sin ninguna modificación.

NOTA 22 HECHOS POSTERIORES

En acta de sesión ordinaria de directorio de Unión Inmobiliaria SA, del 26 de agosto de 2020 sobre arbitraje, en el punto 2 se informa que en acuerdo con el Presidente de la Corporación Club de la Unión, el arbitraje solicitado, con fecha 18 de marzo del presente año, no llegó a formalizarse con el procedimiento legal para constituirlo, toda vez que, para el nuevo Directorio de la sociedad, carecía de objeto y de causa. También se deja la constancia que no es necesario, por las explicaciones dadas, y además por dejar el precedente en actas enviar carta aclaratoria a la CMF.

El asesor legal señala que el arbitraje que en algún momento el anterior Directorio de la Unión Inmobiliaria S.A. estimó conveniente comprometer con la Corporación Club de la Unión, no llegó a formalizarse con el procedimiento legal para constituirlo, toda vez que, para el nuevo Directorio de la sociedad, carecía de objeto y de causa a la luz de las nuevas relaciones entre ambas entidades que serán resultado de la proyectada reestructuración de los negocios sociales.

El Directorio de la sociedad, en su sesión de 26 de Agosto de 2020, acordó dejar constancia que los honorarios formulados por el Abogado señor José Miguel Puelma son de cargo de la Corporación Club de la Unión de Santiago, en virtud del Contrato de Comodato vigente entre ambas entidades, por lo que no pueden incidir ni ser considerados en los resultados financieros de la sociedad.

No se tiene conocimiento de otros hechos ocurridos con posterioridad al cierre de estos estados financieros intermedios, que pudieran afectarlos significativamente en su presentación.