UNION INMOBILIARIA S.A. (SOCIEDAD ANONIMA ABIERTA)

DIRECTORIO

PRESIDENTE

: ALEJANDRO MONTERO GUZMAN

DIRECTORES

: ALEJANDRO LIRA OVALLE

: ENRIQUE MATTE VARAS

: FERNANDO OVALLE BRAVO

: LUIS HERNAN VIDELA PACHECO

GERENTE GENERAL

: RICARDO DE LA VEGA GAZITUA

PRESIDENTE HONORARIO

: VICENTE IZQUIERDO BESA

57° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2004

INDICE

- 1. IDENTIFICACION DE LA ENTIDAD
 - a) Identificación Básica
 - b) Documentos Constitutivos
 - c) Direcciones
- 2. PROPIEDADES DE LA ENTIDAD
- 3. ADMINISTRACION Y PERSONAL
 - a) Organigrama
 - b) Directores y Administradores
 - c) Personal
- 4. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD
 - a) Seguros
 - b) Contratos
- 5. REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO
- 6. ESTADOS FINANCIEROS
 - Balance General
 - Estados de Resultados
 - Estado de Cambio en la posición Financiera
 - Estado de Flujo de Efectivo
 - Notas de estado Financieros
- 7. INFORMACION ADICIONAL
- 8. SUBSCRIPCION DE LA MEMORIA
- 9. DICTAMEN DE LOS AUDITORES

UNION INMOBILIARIA S.A. 57° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2004

1.- IDENTIFICACION DE LA ENTIDAD

a) Identificación Básica

Razón Social

: Unión Inmobiliaria S.A.

Domicilio Legal

: Av. Libertador Bernardo O'Higgins Nº 1091

Rol Unico Tributario

: 91.196.000-1

Actividad Económica : Inmobiliaria

Documentos Constitutivos b)

Constituida por escritura pública el 10 de octubre de 1946 ante el Notario Público don Javier Echeverria Vial. Autoriza legalmente instalada su existencia por Decreto Supremo Nº 660 del 8 de febrero de 1947 y declarada legalmente por Decreto Supremo Nº 1.535 del 2 de abril de 1947.

Complementada por escritura pública del 20 de enero de 1947 y el 10 de diciembre de 1954 ante el Notario Javier Echeverria Vial

La adecuada aprobación de los estatutos ordenados por la Ley Nº 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.

Direcciones c)

Gerencia y Oficinas

Domicilio

: Av Libertador Bernardo O'Higgins Nº 1091 - 4º Piso

Teléfono

: 427 0505

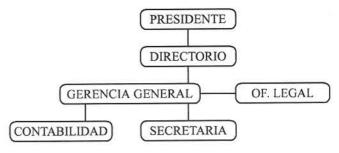
Casilla

: 89-D

2. PROPIEDAD DE LA ENTIDAD (MAYORES ACCIONISTA)

Ac	cionistas	Acciones Pagadas	Porcent. de Prop	
1	Inmobiliaria Club de la Unión S.A.	602	6,69	
2	Larraín Vial S.A. Corred. de Bolsa	345	3,83	
3	Anuch Alevanilli Rubén	53	0,59	
4	Valdebenito Fuentes Rubén	50	0,56	
5	Valdebenito Fuentes Moises	42	0,47	
6	Valenzuela Lafourcade S.A. Corred. Bolsa	39	0,43	
7	Banchile Corred de Bolsa S.A.	39	0,43	
8	Haeussler Cousiño José	35	0,39	
9	Fuentes Vasquez Juana Alicia	32	0,36	
10	Celfin Gardeweg S.A. Corred. de Bolsa	30	0,33	
11	Sobral Fraile José Luis	26	0,29	
12	Sociedad de Inversiones Krystal Ltda.	18	0,20	
	Sub Total	1.311	14,57	
Otros Accionistas Total		7.689	85,43	
		9.000	100,00%	

a) Organigrama



b) Directores y Administradores

DIRECTORIO

PROFESION

Presidente

Alejandro Montero Guzmán

Abogado

Directores

Alejandro Lira Ovalle Enrique Matte Varas Fernando Ovalle Bravo Luis Hernán Videla Pacheco

Empleado Abogado Factor Comercio

Avicultor

Gerente General

Ricardo de la Vega Gazitúa

Contador

Presidente Honorario

Vicente Izquierdo Besa

Ingeniero Civil

c) Personal

Trabajadores :1 Técnicos :2 Ejecutivos :1

4. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

Conforme a sus estatutos, esta Sociedad tiene por objeto la comercialización de toda clase de bienes muebles e inmuebles, y la de asociarse a otras personas jurídicas que persigan los mismos fines, no obstante, en la práctica, el objetivo principal de la entidad y de acuerdo a la adecuación de sus Estatutos es el mantenimiento, desenvolvimiento y la integral consecusión de las finalidades propias de la persona jurídica "Club de la Unión" Corporación de derecho Privado.

a) Seguros

La propiedad que posee la Unión Inmobiliaria tiene asegurados sus activos en Royal Sunalliance (Chile) S.A. incluyendo los siguientes rubros

		MONTO
1 Edificio	UF	256.000
2 Cuadros y Obras de Arte	UF	80.000
3 Contenido en General	UF	64.000
TOTAL Asegurado	UF	400.000

b) Contratos

Se registra el correspondiente al arriendo del inmueble al Club de la Unión, vigente hasta el 20 de Octubre 1997

Con fecha de 20 de Octubre de 1997 se suscribe contrato de comodato en que la Compañia cede gratuitamente el uso del edificio a la Corporación Club de la Unión (según nota 5)

5. REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

El directorio de la Sociedad no percibe ningún tipo de remuneraciones.

BALANCES GENERALES

	Dicien	nbre, 31
ACTIVO	2004	2003
	M \$	M\$
Activo circulante		
Disponible	425	-
Valores negociables	2	435
Total activo circulantes	425	435
Activo fijo		
Terrenos	113.714	113.714
Construcciones y obras de infraestructura	448.010	448.010
Maquinarias y equipos	14.543	14.543
Otros activos	900	t a €
Depreciación (menos)	(192.952)	(184.255)
Total activos fijos	384.215	392.012
Otros activos	ä	
Documentos y cuentas por cobrar a empresas relacionadas	11.211	12.597
Total otros activos	11.211	12.597
Total activos	395.851	405.044

BALANCES GENERALES

	Dicien	mbre, 31	
PASIVO Y PATRIMONIO	<u>2004</u> M\$	2003 M\$	
Pasivo Circulante			
Provisiones Retenciones Total activo circulante	198 37 235	205 16 221	
Patrimonio			
Capital pagado Otras reservas	458.228 155.665	458.228 155.665	
Utilidades retenidas Pérdida acumulada Utilidad (pérdida) del ejercicio	(218.277) (209.070) (9.207)	(209.070) (197.381) (11.689)	
Total patrimonio	395.616	404.823	
Total pasivos y Patrimonio	395.851	405.044	

Estados de Resultados

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de

	2004 M\$	
RESULTADO OPERACIONAL		
Ingresos de explotación	=	=
Costos de explotación	(8.697)	(11.362)
Margen de explotación	(8.697)	(11.362)
Gastos de administración y ventas	(6.085)	(5.399)
Resultado operacional	(14.782)	(16.761)
RESULTADO NO OPERACIONAL		
Ingresos financieros	1	7
Otros ingresos	5.886	5.195
Corrección monetaria	(312)	(130)
Resultado no Operacional	5.575	5.072
Resultado antes de impuesto a la renta	(9.207)	(11.689)
Impuesto a la renta	(3.201)	
RESULTADO DEL EJERCICIO	(9.207)	(11.689)

Estados de Flujo de Efectivo

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre

	Por los años Al 31 de di	
FLUJO NETO TOTAL DEL EJERCICIO	2004 M\$	2003 M\$
Flujo Originado por Actividades de la Operación		
Recaudación de deudores por venta	-	=
Ingresos financieros percibidos	-	<u>=</u>
Pago a proveedores y personal (menos)	i • :	=
Impuesto a la renta pagado (menos)	7#7	-
Impuesto al valor agregado y otros similares (menos)	727	<u>Cr</u>
Flujo neto positivo (negativo) originado por actividades de la operación		<u>-</u>
Flujo Originado por Actividades de Financiamiento		
Obtención de préstamos	(``` }	+
Pago de préstamos (menos)	8 2 0.	==
Pago de préstamos de empresas relacionadas (menos)	25g	57
Flujo neto positivo (negativo) originado por actividades de financiamiento		
Flujo Originado por Actividades de Inversión		
Ventas de activo fijo	121	=
Incorporación de activos fijos (menos)	3 5 8	=
Ventas de otras inversiones	425	*
Flujo neto positivo (negativo) originado por Actividades de inversión	425	
1 Tour landes de Inversion		
Flujo Neto Total Positivo (negativo) del Ejercicio	425	2
Efecto de la Inflación sobre el Efectivo		
y Efectivo Equivalente	:=1	漫
Variación Neta del Efectivo y Efectivo Equivalente	425	(**
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	(=)	<u></u>
Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente	425	

Estados de Flujo de Efectivo, Continuación

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de

CONCILIACIÓN FLUJO RESULTADO

CONCILIACION FLUJO RESULTADO	2004 M\$	2003 M\$
Utilidad (pérdida) del ejercicio	(9.207)	(11.689)
Cargos (abonos) a resultados que no representan flujo de efectivo	9,207	11.689
Depreciación del ejercicio	8.697	11.362
Correción monetaria neta	312	130
Otros abonos a resultados que no representan flujo efectivo (menos)	(5.887)	(5.202)
Otros cargos a resultados que no representan flujo de efectivo	6.085	5.399
Flujo neto originado por actividades de la operación	-	-

Notas de los Estados Financieros

Diciembre 31, 2004 y 2003

Nota - 1 Inscripción en el registro de valores:

Unión Inmobiliaria S.A. es una Sociedad anónima Abierta y está bajo la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros, inscrita bajo el número 0250 en el registro de valores.

Nota - 2 Criterios Contables Aplicados:

a) Período contable:

Los estados financieros y de resultados y de flujo efectivo correspondiente al período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2004 y 2003.

b) Bases de preparación:

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y normas de la superintendencia de valores y seguros,

c) Corrección monetaria:

Con el objeto de reflejar en los estados financieros la variación en el poder adquisitivo de la moneda, los activos y pasivos no monetarios, el capital propio financiero y las cuentas de resultado se corrigen de acuerdo a las normas vigentes. El factor de actualización por el periodo enero a diciembre del 2004 asciende a 2,5% (en el 2003 a 1%).

Además, para posibilitar una mejor comparación de las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre 2004 y 2003, las cifras correspondientes al ejercicio 2003 y sus notas se demuestran actualizadas extracontablemente en el indice de corrección monetaria aplicado en el periodo de un 2.5%.

Notas de los Estados Financieros Diciembre 31, 2004 y 2003

Nota - 2 Criterios Contables Aplicados, continuación:

d) Valores negociables

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos los cuales se valorizan al valor de la respectiva cuota, a la fecha de cierre de los estados financieros.

e) Activo fijo

Los bienes del activo fijo se incorporan a sus valores de adquisición y, al igual que las depreciaciones de estos bienes se calculan sobre valores actualizados, segun sistema lineal y de acuerdo a la vida util estimada.

f) Indemnización al personal por año de servicio

La Sociedad no tiene pactado con su personal el pago de una indemnización por año de servicio en caso de retiro.

g) Actividades operacionales

Incluye todas las transacciones y eventos que no estan definidas como de inversión o financiamiento, principalmente las relacionadas con el giro de la entidad, es decir, el arrendamiento de inmuebles.

Notas de los Estados Financieros Diciembre 31, 2004 y 2003

Nota - 3 Cambios Contables:

En los ejercicios que se presentan al 31 de diciembre de 2004 y 2003 no han ocurrido cambios contables en la aplicación de los principios de contabilidad.

Nota - 4 Valores Negociables:

Durante el ejercicio 2003 se registran inversiones en Fondos Mutuos Valorizadas, de acuerdo a lo señalado en nota 2d, según el siguiente detalle:

Entidad	Número de cuotas	Valor Cuota	Saldo
	2003	2003	2003
			M\$
CITICORP	34.153	12.737	435

Composición del saldo

Instrumentos	Valor Contable			
	31 - 12 - 2004	31 - 12 - 2003		
Acciones	-	-		
Bonos				
Cuotas de fondos mutuos	-	435		
Cuotas de fondos de inversiones		-		
Pagares de ofertas públicas				
Letras hipotecarias	*			
TOTAL VALORES NEGOCIABLES	-	435		

Notas de los Estados Financieros Diciembre 31, 2004 y 2003

Nota - 5 Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas:

El saldo ascendente a M\$ 11.211 al 31 de diciembre de 2004 y M\$ 12.597 en el 2003 corresponde al saldo por concepto de arrendamiento del edificio al Club de la Unión de Santiago del inmueble ubicado en Avda. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091 Santiago, de propiedad de Unión Inmobiliaria S.A. segun contrato con vigencial hasta el 20 de Octubre de 1997.

La Sociedad al 31 de Diciembre, presenta como transacciones con empresas relacionadas el monto traspasado por el Club de la Unión para el pago de gastos, lo que alcanza a M\$ 5.886 al 31 de Diciembre de 2004 (M\$ 5.195 al 31 de Diciembre de 2003)

La propiedad ubicada en Santiago Avda. Libertador Bernardo O'Higgins Nº 1091 fue entregada en comodato segun 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.

Por tanto al 31 de Diciembre de 2004 y 2003, La Sociedad no presenta ingresos por concepto de arriendo.

Documentos y cuentas por cambiar

004 31 - 12 2003	31 - 12 2004	21 12 2002
	31 - 12 2007	31 - 12 2003
	M\$	M\$
_	11,211	12.597
	-	

Nota - 6 Impuesto a la Renta e Impuestos Diferidos:

a) Impuesto a la renta:

Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2004 y 2003 no incluyen provisiones por impuesto a la renta, dado que la Sociedad tiene bases imponibles tributarias negativas ascendentes a M\$ (105.502) en 2004 (M\$ 96.295 en 2003).

b) Impuestos diferidos:

La Sociedad no presenta diferencias temporarias, por lo tanto no se informa efectos, por impuestos diferidos en los estados financieros correspondientes a los periodos 2004 y 2003, a excepción del activo diferido generado por las pérdidas tributarias, el cual presenta una provisión de valuación por 100% por dicho activo.

Notas de los Estados Financieros Diciembre 31, 2004 y 2003

Nota - 7 Activo Fijo:

El detalle de los activos fijos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2004 y 2003 valorizados según se describe en nota 2 e) es el siguiente:

	2004			2003		
Concepto	Activo Fijo Depreciación Activo Fijo Bruto Acumulada Neto	Activo Fijo Neto	Activo Fijo Bruto	Depreciación Acumulada	Activo Fijo Neto	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Terreno	113.714	5 - 3	113.714	113.714	-	113.714
Edificio	448.010	178.409	269.601	448.010	169.712	278.298
Eq. Varios	14.543	14.543	3	14.543	14.543	2
Otros	900		900	-	1-1	-
Total	577.167	192.952	384.215	576.267	184.255	392.012

Se incluye en el rubro edificios, la propiedad ubicada en Santiago, en Avda. Libertador Bernardo O'Higgins 1091, la cual fue entregada en comodato. La depreciación del ejercicio asciende al 31 diciembre de 2004 a M\$ 8.697 (M\$ 11.362 en el 2003)

Nota - 8 Retenciones:

Corresponde a la retención por impuesto de segunda categoría, equivalente a M\$ 37 en el 2004 y M\$ 16 en el 2003.

Notas de los Estados Financieros

Diciembre 31, 2004 y 2003

Nota - 9 Provisiones y castigos:

Detalle de provisiones

Corresponden a provisión por honorarios de estados financieros del ejercicio, equivalente a M\$ 198 en 2004 y M\$ 205 en 2003

Nota - 10 Indemnizaciones al personal por año de servicio:

La sociedad no tiene pactado con su personal el pago de una indemnización por año de servicio en caso de retiro.

Nota - 11 Cambios en el patrimonio Otras reservas:

Con fecha 03 de Agosto 1983 se aprobo en junta extraordinaria de accionistas capitalización de reservas de la sociedad, quedando un saldo que se refleja en la cuenta revalorización del capital propio y se presenta en otras reservas.

	Capital M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados	Resultado ejercicio M\$
Saldos al 01.01.2002	442.626	150.364	(179.083)	(11.577)
Distribución de resultado 2001	N T Y	-	(11.577)	11.577
Corrección monetaria	4.426	1.504	(1.907)	-
Pérdida del ejercicio	:=:	-	-	(11.404)
Saldos al 31.12.2003	447.052	151.868	(192.567)	(11.689)
Saldos actualizados en un 2.5%	458.228	155.665	(197.381)	(11.404)
Saldos al 01.01.2004	447.052	151.868	(192.567)	11.404
Distribución resultado 2003	% = 5	-	(11.404)	=
Corrección monetaria	11.176	3.797	(5.099)	(9.207)
Pérdida del ejercicio	N=0	-	(14)	(9.207)
Saldos al 31.12.2004	458.228	155.665	(209.070)	

Notas de los Estados Financieros continuación

Diciembre 31, 2004 y 2003

Nota - 11 Cambios en el Patrimonio, continuación:

Número de acciones:

Serie	Nro. Acciones	Nro. Acciones	Nro. Acciones con
	Suscritas	Pagadas	Derecho a Voto
Unica	9.000	9.000	9.000

Capital (monto - M\$:)

Serie	Capital Suscrito	Capital Pagado
Unica	458.228	458.228

Nota - 12 Otros Ingresos y Egresos fuera de la Explotación:

Corresponde a ingresos recibidos de parte del Club de la Unión (comodato) para cubrir gastos de administración propios de la sociedad, correspondiente a honorarios por gastos administrativos y pago de patente comercial en la Municipalidad de Santiago.

Nota - 13 Corrección Monetaria:	2004	_2003
Corrección Monetaria	9.562	3.994
Activo fijo C. monetaria inversiones menos	(9.874)	(4.124)
Revalorización capital propio Cuentas de resultados	(312)	(130)
Cargo neto a resultado		

Activos (cargos) abonos	Indice de Reajustabilidad	2004 M\$	2003 M\$
Existencia	-	0	0
Activo fijo		9.562	3.994
Inversiones en empresas relaciona	adas -	0	0
Otros activos no monetarios		0	0
Cuentas de gastos y costos	-	0	0
Total (cargos) abonos		9.562	3.994
Pasivos (cargos) / abonos			
Patrimonio	(= 0	9.874	-4.124
Pasivos no monetarios	-	0	0
Cuentas de ingresos	2	0	0
Total (cargos) Abonos) <u>~</u> 2	9.874	-4.124
(Perdida) utilidad por correcció	(312)	(130)	

Notas de los Estados Financieros Diciembre 31, 2004 y 2003

Nota - 14 Contingencias y Restricciones:

Durante el año 1998, la sociedad dejó de pagar las contribuciones territoriales correspondientes al inmueble de su propiedad, ubicado en esta ciudad, en Av. Libertador Bernardo O''Higgins 1091, en virtud de estimar que le beneficia la exención de pago total establecida en el artículo 2 de la Ley N° 17.235 sobre impuestos territoriales y en el N° 17 letra D) del cuadro anexo N° 1 de dicho cuerpo legal. La sociedad tiene actualmente litigios judiciales pendientes relacionados con reclamos al Servicio de Impuestos Internos del giro de cuotas de contribuciones territoriales del inmueble señalado y su cobro ejecutivo por parte del Servicio de Tesorería. A la fecha no existe provisiones asociadas a dichos reclamos.

Nota - 15 Cauciones Obtenidas de Terceros:

La sociedad no ha recibido cauciones de terceros.

Nota - 16 Moneda nacional y extranjera: Activos

T	N/ 1	Monto		
Entidad	Moneda	31 - 12 - 2004	31 - 12 - 2003	
Activo circulante				
Disponible	\$ no reajustable	425	435	
Activos fijos				
Activo fijo	\$ reajustable	384.215	392.012	
Otros activos				
Doc. y ctas por cobrar EE.RR	\$ no reajustable	11.211	12.597	
Total activos				
859	\$ no reajustable	425	435	
¥	\$ reajustable	384.215	392,012	
3=3	\$ no reajustable	11.211	12.597	

Notas de los Estados Financieros

Diciembre 31, 2004 y 2003

Dulano	Moneda	Hasta 90 días			
Rubro		31 - 12 - 2004		31 - 12 - 2003	
		Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual
Provisiones	\$ no reajustable	198	-	205	-
Retenciones	\$ no reajustable	37	-	16	3 = 0
Total Pasivos Circulantes					
-21	\$ no reajustable	235	-	221	6=1

Rubro	Moneda	90 días a l año			
Rubro		31 - 12 - 2004		31 - 12 - 2003	
		Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual
Provisiones	\$ no reajustable	-	-	-	-
Retenciones	\$ no reajustable	-	-	120	N=1
Total Pasivos Circulantes					
40	\$ no reajustable	0	2	0	120

Nota - 17 Sanciones:

Durante el periodo 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2003 la sociedad no ha sido objeto de sanciones por parte de la superintendencia de valores y seguros.

En el periodo 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2004 la sociedad fue sancionada según resolución exenta Nº 66 de la superintendencia de valores y seguros.

Nota - 18 Hechos Posteriores:

No han ocurrido hechos posteriores significativos que alteren la presentación y / o los resultados de los estados financieros al 31 de diciembre de 2004 y 2003.

Nota - 19 Medio Ambiente:

La sociedad no ha efectuado desembolso por este concepto.

Información Adicional

Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2004 y 2003

Conforme con las disposiciones contenidas en norma Nº 15 de ese organismo presentamos la siguiente información adicional

Analisis razonado de los estados financieros

1 Análisis compartivo	Dic. 2004	Sep. 2003	Dic. 2003
a) Liquidez Corriente	1,80	11,43	25,03
b) Razón Acida	1,80	11,43	25,03

Del análisis y comparación de los índices de solvencia y razón acida, podemos señalar que solamente se comparan dos cuentas que son:

En el activo circulante, la cuenta valores disponible y en el pasivo circulante la cuenta provisiones y retenciones, que refleja la retención de impuesto de segunda categoría y la provisión por honorario.

c) Razón de endeudamiento

Al 31 de diciembre de 20042 la sociedad no presenta deudas ni compromisos a corto y largo plazo, lo único que se puede considerar son las cuentas provisiones y retenciones al 31 de diciembre de 2004 M\$ 235 y M\$ 222 en 2003.

d) Proporción deuda total

No se registra esta proporción, pues no existen compromisos en el corto y largo plazo.

e) Resultado operacional

Nota:

- 1-1 Por acuerdo de Directorio del Club de la Unión y Unión Inmobiliaria S.A. los gastos de administración de la Sociedad son de cargo del Club de la Unión.
- -2 Con la fecha 20 de Octubre de 1997 el edificio fue entregado en comodato al Club de la Unión, razón por la cual no se registran ingresos por este concepto.

2.- Análisis de Valor Libro y Económico y de Mercado

Los activos de Unión Inmobiliaria S.A. están constituidos por un terreno de aproximadamente 3.200 m² ubicado en la manzana formada por las calles Avda. Lib. Bernardo O'Higgins, Bandera, Club de la Unión y Nueva York.

Es dificil establecer la diferencia entre el Valor Libro y el valor de Mercado de dicho terreno dado que el inmueble construido sobre el fue declarado monumento nacional.

El edificio mismo posee una superficie de 18.000 m² distribuidos en seis plantas o niveles.

En cuanto su mobiliario y bien raíz, podemos señalar que su valor económico en la actualidad y de acuerdo a las pólizas de seguros contratadas ascendería a US \$ 11.000.000.

3.- Competencia

La Unión Inmobiliaria S.A. según los estatutos que la rigen, persigue como única meta que el uso de sus dependencias y de su mobiliario, lo realice en forma exclusiva la entidad Club de la Unión, según contrato vigente, razón por la cual no existe competencia en el mercado.

4.- Análisis de fuentes de uso de fondos

No existen cambios de importancia en el análisis de fuente y uso de fondo.

3.- Competencia

La Unión Inmobiliaria S.A. segun los estatutos que la rigen, persigue como única meta que el uso de sus dependencia y de su mobiliario, lo realice en forma exclusiva la entidad Club de la Unión, segun contrato vigente, razón por la cual no existe competencia en el mercado.

4.- Análisis de fuente y uso de fondos

No existen cambios de importancia en el análisis de fuente y de uso de fondos.

SERGIO MIRANDA MARIQUEZ CONTADOR RICARDO DE LA VEGA GAZITUA GERENTE GENERAL

SUSCRIPCION DE LA MEMORIA.

La presente memoria correspondiente al año 2004 fue suscrita por el Directorio los cuales representan la mayoría absoluta.

ALEJANDRO MONTERO GUZMAN PRESIDENTE

ALEJANDRO LIRA OVALLE

DIRECTOR

ENRIQUE MATTE VARAS

DIRECTOR

FERNANDO OVALLE BRAVO

DIRECTOR

LUIS HERNAN VIDELA PACHECO DIRECTOR

: (56-2) 676 1000 : (56-2) 676 1010 : 2823

Informe de los Auditores Independientes

Señores Accionistas y Directores de Unión Inmobiliaria S.A.:

Hemos efectuado una auditoría a los balances generales de Unión Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2004 y 2003 y los correspondientes estados de resultados y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas), es responsabilidad de la administración de Unión Inmobiliaria S.A.. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en las auditorías que efectuamos.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de errores significativos. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los importes y las informaciones revelados en los estados financieros. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la administración de la Sociedad, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra 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 2004 y 2003 y los resultados de sus operaciones y el flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

Arturo Selle S.

ERNST & YOUNG LTDA.

Santiago, 03 de marzo de 2005