

UNION INMOBILIARIA S.A.
(SOCIEDAD ANONIMA ABIERTA) 250

DIRECTORIO

PRESIDENTE : ALEJANDRO MONTERO GUZMAN

DIRECTORES : ENRIQUE MATTE VARAS
: RICARDO PEREZ DONOSO
: LEON VERGARA GUTIERREZ
: LUIS HERNAN VIDELA PACHECO

GERENTE : RICARDO DE LA VEGA GAZITUA
PRESIDENTE HONORARIO : VICENTE IZQUIERDO BESA

58° MEMORIA Y BALANCE
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2005

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) Pesonal
- 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. SUSCRIPCION DE LA MEMORIA**
- 9. DICTAMEN DE LOS AUDITORES**

**UNION INMOBILIARIA S.A. 58° MEMORIA Y BALANCE
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2005**

1.- IDENTIFICACION DE LA ENTIDAD

a) Identificación Básica

Razón Social : Unión Inmobiliaria S.A.
 Domicilio Legal : Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091
 Rol Unico Tributario : 91.196.000-1
 Actividad Económica : Inmobiliaria

b) Documentos Constitutivos

Constituida por escritura pública el 10 de octubre de 1946 ante el Notario Público don Javier Echeverría Vial. Autoriza legalmente instalada su existencia por Decreto Supremo N° 660 del 8 de febrero de 1947 y declarada legalmente por Decreto Supremo N° 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 Echeverría Vial

La adecuada aprobación de los estatutos ordenados 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.

c) Direcciones

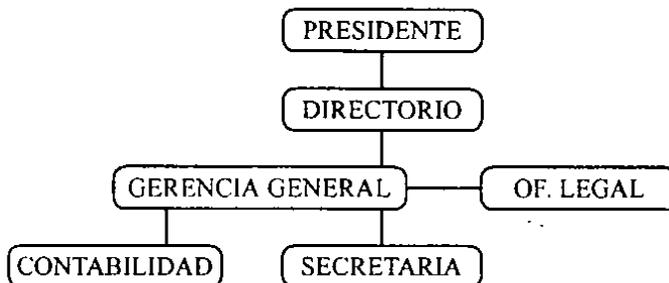
Gerencia y Oficinas

Domicilio : Av Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091 - 4° Piso
 Teléfono : 589 2029
 Casilla : 89-D

2. PROPIEDAD DE LA ENTIDAD (MAYORES ACCIONISTA)

Accionistas	Acciones Pagadas	Porcent. de Prop.
1 Inmobiliaria Club de la Unión S.A.	602	6,69
2 Larraín Vial S.A. Corred. de Bolsa	326	3,62
3 Anuch Aleuanlli Ruben	83	0,92
4 Soc. de Inv. Krystal Ltda.	53	0,59
5 Celfin Capital S.A. Corredores de	51	0,57
6 Valdebenito Fuentes Rubén Alexis	50	0,54
7 Valdebenito Fuentes Moises Rubén	47	0,52
8 Haeussler Causino José	35	0,39
9 Fuentes Vasquez Juana Alicia	32	0,36
10 Banchile Corred. de Bolsa S. A.	31	0,34
11 Valenzuela Lafourcade S. A. Corred de	30	0,33
12 Sobral Fraile José Luis	26	0,29
Sub Total	7634	84,84%
Otros Accionistas		
Total	9.000	100,00%

a) **Organigrama**



b) **Directores y Administradores**

DIRECTORIO

Presidente
Alejandro Montero Guzmán

PROFESION

Abogado

Directores

Enrique Matte Varas
Ricardo Pérez Donoso
León Vergara Gutierrez
Luis Hernán Videla Pacheco

Abogado
Abogado
Liquidador de Seguros
Avicultor

Administrador

Miguel Zegers Vial

Presidente Honorario

Vicente Izquierdo Beza

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 consecución 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 Compañía 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.

UNION INMOBILIARIA S.A.

BALANCES GENERALES

ACTIVO	Diciembre, 31	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	M\$	M\$
Activo circulante		
Disponible	425	425
Valores negociables	<u>425</u>	<u>425</u>
Activo fijo		
Terrenos	117.808	117.808
Construcciones y obras de infraestructura	464,139	464,139
Maquinarias y equipos	15.067	15.067
Otros activos	932	932
Depreciación (menos)	(208.908)	(199.898)
Total activos fijos	<u>389.038</u>	<u>398.048</u>
Otros activos		
Documentos y cuentas por cobrar a empresas relacionadas	11.212	11.615
Total otros activos	<u>11.212</u>	<u>11.615</u>
Total activos	<u><u>400.675</u></u>	<u><u>410.103</u></u>

Las notas adjuntas números 1 al 19 forman parte integral de estos estados financieros.

UNION INMOBILIARIA S.A.

BALANCES GENERALES

PASIVO Y PATRIMONIO	Diciembre, 31	
	<u>2005</u> M\$	<u>2004</u> M\$
Pasivo Circulante		
Provisiones	204	205
Retenciones	<u>38</u>	<u>38</u>
Total activo circulante	<u>242</u>	<u>243</u>
Patrimonio		
Capital pagado	474.725	474.725
Otras reservas	161269	161269
Utilidades retenidas	(235.561)	(226.134)
Pérdida acumulada	(226.135)	(216.596)
Utilidad (pérdida) del ejercicio	<u>(9.426)</u>	<u>(9.538)</u>
Total patrimonio	400.433	409.860
Total pasivos y Patrimonio	<u>400.675</u>	<u>410.103</u>

Las notas adjuntas números 1 al 19 forman parte integral de estos estados financieros.

UNION INMOBILIARIA S.A.

Estados de Resultados

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

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	M\$	M\$
RESULTADO OPERACIONAL		
Ingresos de explotación	-	-
Costos de explotación	<u>(9.010)</u>	<u>(9.010)</u>
Margen de explotación	<u>(9.010)</u>	<u>(9.010)</u>
Gastos de administración y ventas	<u>(6.154)</u>	<u>(6.304)</u>
Resultado operacional	<u>(15.164)</u>	<u>(15.314)</u>
RESULTADO NO OPERACIONAL		
Ingresos financieros	-	1
Otros ingresos	6.148	6.098
Corrección monetaria	<u>(410)</u>	<u>(323)</u>
Resultado no Operacional	<u>5.738</u>	<u>5.776</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	<u>(9.426)</u>	<u>(9.538)</u>
Impuesto a la renta	<u> </u>	<u> </u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u><u>(9.426)</u></u>	<u><u>(9.538)</u></u>

Las notas adjuntas números 1 al 19 forman parte integral de estos estados financieros.

UNION INMOBILIARIA S.A.

Estados de Flujo de Efectivo

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

	Por los años terminados Al 31 de diciembre de	
FLUJO NETO TOTAL DEL EJERCICIO	2005	2004
	M\$	M\$
Flujo Originado por Actividades de la Operación		
Recaudación de deudores por venta	-	-
Ingresos financieros percibidos	-	-
Pago a proveedores y personal (menos)	-	-
Impuesto a la renta pagado (menos)	-	-
Impuesto al valor agregado y otros similares (menos)	-	-
Flujo neto positivo (negativo) originado por actividades de la operación	-	-
Flujo Originado por Actividades de Financiamiento		
Obtención de préstamos	-	-
Pago de préstamos (menos)	-	-
Pago de préstamos de empresas relacionadas (menos)	-	-
Flujo neto positivo (negativo) originado por actividades de financiamiento	-	-
Flujo Originado por Actividades de Inversión		
Ventas de activo fijo	-	-
Incorporación de activos fijos (menos)	-	440
Flujo neto positivo (negativo) originado por Actividades de inversión	-	440
Flujo Neto Total Positivo (negativo) del Ejercicio	-	440
Efecto de la Inflación sobre el Efectivo y Efectivo Equivalente	-	-
Variación Neta del Efectivo y Efectivo Equivalente	(15)	440
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	440	-
Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente	425	440

Las notas adjuntas números 1 al 19 forman parte integral de estos estados financieros.

UNION INMOBILIARIA S.A.

Estados de Flujo de Efectivo, Continuación

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

CONCILIACIÓN FLUJO RESULTADO

	2005	2004
	M\$	M\$
	<u> </u>	<u> </u>
Utilidad (pérdida) del ejercicio	(9.426)	(9.538)
Cargos (abonos) a resultados que no representan flujo de efectivo		
Depreciación del ejercicio	9.010	9.010
Corrección monetaria neta	410	323
Otros abonos a resultados que no representan flujo efectivo (menos)	(6.148)	(6.099)
Otros cargos a resultados que no representan flujo de efectivo	<u>6154</u>	<u>6.304</u>
Flujo neto originado por actividades de la operación	<u> </u>	<u> </u>

Las notas adjuntas números 1 al 19 forman parte integral de estos estados financieros.

UNION INMOBILIARIA S.A.

Notas de los Estados Financieros

Diciembre 31, 2005 y 2004

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 al 31 de diciembre de 2005 y 2004.

b) Bases de preparación:

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con los 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 el ejercicio de 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 2005 asciende a 3,6% (en el 2004 a 2,5%).

Además, para posibilitar una mejor comparación de las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre 2005 y 2004, las cifras correspondientes al ejercicio 2004 y sus notas se demuestran actualizadas extracontablemente en el índice de corrección monetaria aplicado en el periodo de un 3,6%.

UNION INMOBILIARIA S.A.

Notas de los Estados Financieros

Diciembre 31, 2005 y 2004

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, según sistema lineal y de acuerdo a la vida útil estimada.

f) Indemnización al personal por año de servicio

La Sociedad no tiene acuerdo 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.

UNION INMOBILIARIA S.A.

Notas de los Estados Financieros

Diciembre 31, 2005 y 2004

Nota - 3 Cambios Contables:

En los períodos que se presentan al 31 de diciembre de 2005 y 2004 no han ocurrido cambios contables en la aplicación de los principios de contabilidad.

Nota - 4 Valores Negociables:

Durante el ejercicio 2003 se registran inversiones de 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 - 2005	31 - 12 - 2004
Acciones	-	-
Bonos	0	0
Cuotas de fondos mutuos	-	-
Cuotas de fondos de inversiones	-	-
pagares de ofertas públicas	-	-
Letras hipotecarias	-	-
TOTAL VALORES NEGOCIABLES	0	0

UNION INMOBILIARIA S.A.

Notas de los Estados Financieros

Diciembre 31, 2005 y 2004

Nota - 5 Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas:

El saldo ascendente a M\$ 11.212 al 31 de diciembre de 2005 y M\$ 11.615 en el 2004 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. según contrato con vigencia hasta el 20 de Octubre de 1997.

La Sociedad al 31 de diciembre de 2005, 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\$ 6.154 al 31 de diciembre de 2005 (M\$ 6.304 al 31 de diciembre de 2004).

La propiedad ubicada en Santiago Avda. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091 fue entregada en comodato 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.

Por tanto al 31 de Diciembre de 2005 y 2004, La Sociedad no presenta ingresos por este concepto.

RUT	Sociedad	Corto Plazo		Largo Plazo	
		31 - 12 - 2005	31 - 12 - 2004	31 - 12 - 2005	31 - 12 - 2004
70.008.170-2	Club de la Unión	-	-	11.212	11.615

Totales	-	-	11.212	11.615
---------	---	---	--------	--------

Nota - 6 Impuesto a la Renta e Impuestos Diferidos:

a) Impuesto a la renta:

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2005 y 2004 no incluyen provisiones por impuesto a la renta, dado que la Sociedad tiene bases imponibles tributarias negativas ascendentes a M\$ (118.726).- en 2005 (M\$109.300 EN 2004).

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 2005 y 2004, a excepción del activo diferido generado por las pérdidas tributarias, el cual presenta una provisión de valuación por el 100% por dicho activo.

UNION INMOBILIARIA S.A.

Notas de los Estados Financieros

Diciembre 31, 2005 y 2004

Nota - 7 Activo Fijo:

El detalle de los activos fijos de la Sociedad al 30 de diciembre de 2005 y 2004 valorizados según se describe en nota 2 e) es el siguiente:

Concepto	2005			2004		
	Activo Fijo Bruto	Depreciación Acumulada	Activo Fijo Neto	Activo Fijo Bruto	Depreciación Acumulada	Activo Fijo Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Terreno	117.808	-	117.808	117.808	-	117.808
Edificio	464.139	193.841	270.298	464.139	184.831	279.308
Eq. Varios	15.067	15.067	-	15.067	15.067	-
Otros	932	-	932	932	-	932
TOTAL	597.067	208.029	389.038	597.946	199.898	398.048

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 de diciembre de 2005 a M\$ 9.010 (M\$9.010 en el 2004)

Nota - 8 Retenciones:

Corresponde a la retención por impuesto de segunda categoría, equivalente a M\$ 38 en el 2005 y M\$ 38 en el 2004.

UNION INMOBILIARIA S.A.

Notas de los Estados Financieros

Diciembre 31, 2005 y 2004

Nota - 9 Provisiones y castigos:

Detalle de provisiones

Corresponden a honorarios contador por fecu y estados financieros

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 01.01.2004	447.052	151.868	(192.567)	(11.404)
Distribución de resultado 2003	-	-	(11.404)	11.404
Corrección monetaria	11.176	3.797	(5.099)	(9.207)
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-
Saldos al 31.12.2004	<u>458.228</u>	<u>155.665</u>	<u>(209.070)</u>	<u>(9.207)</u>
Saldos actualizados en un 3,6%	<u>474.725</u>	<u>161.269</u>	<u>(216.596)</u>	<u>(9.538)</u>
Saldos al 01.01.2005	458.228	155.665	(209.070)	(9.207)
Distribución resultado 2004	-	-	(9.207)	9.207
Corrección monetaria	16.497	5.604	(7.858)	-
Pérdida del ejercicio	-	-	-	(9.426)
Saldos al 31.12.2004	<u>474.725</u>	<u>161.269</u>	<u>(226.135)</u>	<u>(9.426)</u>

UNION INMOBILIARIA S.A.

Notas de los Estados Financieros continuación

Diciembre 31, 2005 y 2004

Nota - 11 Cambios en el Patrimonio, continuación:

b) Número de acciones:

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

c) Capital monto - M\$:

Serie	Capital Suscrito	Capital Pagado
Unica	474.725	474.725

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:

Corrección Monetaria	2005	2004
Activo fijo	13.833	9.906
C. monetaria inversiones menos		
Revalorización capital propio	(14.243)	(10.229)
Cuentas de resultados	-	-
Cargo neto a resultado	(410)	(323)

Activos (cargos) abonos	Indice de Reajustabilidad	2005 M\$	2004 M\$
Existencia	-	0	0
Activo fijo	-	13.833	9.906
Inversiones en empresas relacionadas	-	0	0
Otros activos no monetarios	-	0	0
Cuentas de gastos y costos	-	0	0
Total (cargos) abonos	-	13.833	9.906
Pasivos (cargos) / abonos			
Patrimonio	-	(14.243)	(-10.229)
Pasivos no monetarios	-	0	0
Cuentas de ingresos	-	0	0
Total (cargos) Abonos	-	(14.243)	(-10.229)
(Perdida) utilidad por corrección monetaria		(-410)	(-323)

UNION INMOBILIARIA S.A.

Notas de los Estados Financieros

Diciembre 31, 2005 y 2004

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

Rubro	Moneda	Monto	
		31 - 12-2005	31 -12 2004
Activos Circulantes			
Disponibles	\$ No reajutable	425	440
Activos Fijos	-	-	-
Activos Fijo	\$ Reajutable	389.038	398.048
Otros Activos	-	-	-
Doc. y Ctas. por cobrar EE.RR	\$ No reajutable	11.212	11.615
Total ctivos	-	-	-
-	\$ No reajutable	425	440
-	\$ Reajutable	389.038	398.048
-	\$ No reajutable	11.212	11.615

UNION INMOBILIARIA S.A.

Notas de los Estados Financieros continuación

Diciembre 31, 2005 y 2004

Rubro	Moneda	Monto			
		31 - 12-2005		31 -12 2004	
		Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual
Provisiones	\$ No reajutable	204	-	205	-
Retenciones	\$ No reajutable	38	-	38	-
Total Pasivo Circulante	-	-	-	-	-
-	\$ No reajutable	242	-	243	-

Nota - 17 Sancione:

Durante el periodo 01 de enero al 31 diciembre de 2005 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 N° 66 de la superintendencia de valores y seguros.

Nota - 18 Hechos posteriores:

No han ocurrido hechos posteriores significativos que alteren la representación y / o los resultados de los estados financieros al 31 de diciembre de 2005 y 2004

Nota - 19 Medio Ambiente:

La sociedad no ha efectuado desembolso por este concepto.

UNION INMOBILIARIA S.A.

Información Adicional

Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2005 y 2004

Conforme con las disposiciones contenidas en norma N° 15 de ese organismo presentamos la siguiente información adicional

1.- Análisis comparativo	Dic. 2005	Sep. 2005	Dic. 2004
a) Liquidez Corriente	1,8	11,3	1,8
b) Razón Ácida	1,8	11,3	1,8

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

Del activo circulante, la cuenta valores negociables y en pasivo circulante la cuenta provisiones y retenciones, que refleja la retención de impuesto de segunda categoría del mes de marzo de 2005

c) Razón de endeudamiento

Al 31 de diciembre de 2005 la sociedad no presenta deudas ni compromisos a corto y largo plazo, lo único que se puede considerar es la provisión de impuesto de segunda categoría y provisiones del mes de diciembre de 2005 por M\$ 242 y (2004 por M\$ 243)

d) Proporción deuda total

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

e) Resultado operacional

Nota:

a.- 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.

b.- Con 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 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 difícil establecer la diferencia entre el Valor Libro y de Valor de Mercado de dicho terreno dado que el inmueble construido sobre él fue declarado monumento nacional.

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

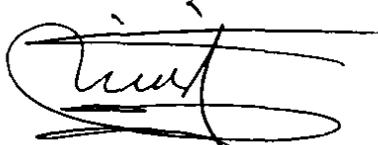
En cuanto su mobiliario y bien raíz, podemos señalar que su valor económico en la actualidad y de acuerdo a las pólizas de seguros contratadas ascendería a US \$ 11.000.000.

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 de comodato vigente, razón por la cual no existe competencia en el mercado.

4.- Análisis de fuentes y uso de fondos

No existen cambios de importancia en el análisis de fuentes y se uso de fondo



SERGIO MIRANDA MANRIQUEZ
CONTADOR



RICARDO DE LA VEGA GAZITUA
GERENTE GENERAL

SUSCRIPCION DE LA MEMORIA.

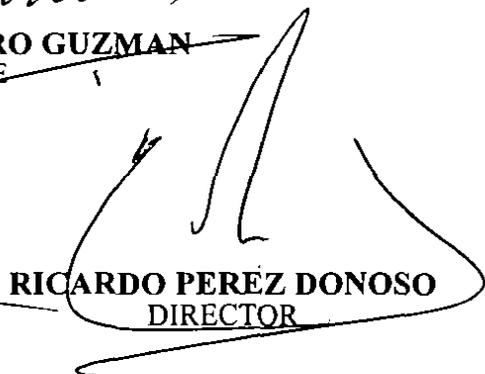
La presente memoria correspondiente al año 2005 fue suscrita por el Directorio los cuales representan la mayoría absoluta.



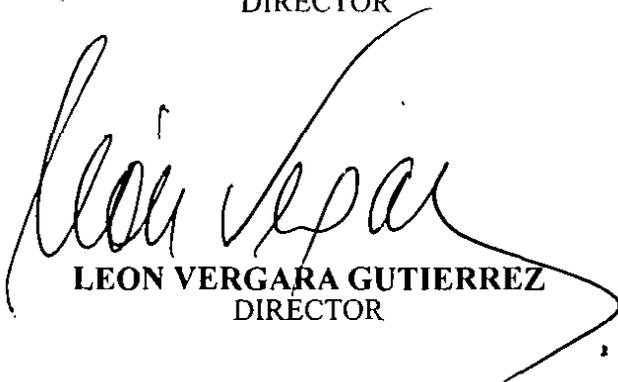
ALEJANDRO MONTERO GUZMAN
PRESIDENTE



ENRIQUE MATTE VARAS
DIRECTOR



RICARDO PEREZ DONOSO
DIRECTOR



LEON VERGARA GUTIERREZ
DIRECTOR



LUIS HERNAN VIDELA PACHECO
DIRECTOR

**Informe de los Auditores Externos referidos
a los Estados Financieros al
31 de Diciembre de 2005**

Razón Social Auditores Externos:
RUT.: Auditores Externos Extern:

SURLATINA AUDITORES LTDA. - GRANT THORTON
83.110.800-2

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

Hemos auditado el balance general de Unión Inmobiliaria S.A., al 31 de diciembre de 2005 y a los correspondientes estados de resultados y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. 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, basada en las auditorías que efectuamos. El Análisis Razonado y los Hechos Relevantes adjuntos no forman parte integrantes de estos estados financieros; por lo tanto, este informe no se extiende a los mismos. Los estados financieros de Unión Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2004 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades con fecha 3 de marzo de 2005.

Nuestra auditoría fue efectuada 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 e 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 nuestra auditoría constituye 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 2005 y el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas contables de la Superintendencia de Valores y Seguros.

A esta fecha, la Sociedad se encuentra abocada a la programación de un inventario físico de su activo fijo para, posteriormente, efectuar un análisis de los mismos y determinar los bienes obsoletos en desuso, deteriorados y aquellos que físicamente no se encuentran, para fijar un activo más depurado.

La versión original firmada de este informe está a disposición del público en las oficinas de la Superintendencia de Valores y Seguros.

EMARCO OPAZO HERRERA
SOCIO

Santiago Chile,
06 de febrero de 2006

Nombre de la persona autorizada que firma
RUT. de la persona autorizada que firma

MARCO OPAZO HERRERA
9.989.364-8