

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

**DIRECTORIO**

**PRESIDENTE : ALEJANDRO MONTERO GUZMAN**

**DIRECTORES : LEON VERGARA GUTIERREZ**  
**: SERGIO URREJOLA MONCKEBERG**  
**: JUAN AGUSTIN FIGUEROA YAVAR**  
**: SAMUEL LIRA OVALLE**

**GERENTE : RICARDO DE LA VEGA GAZITUA**

**PRESIDENTE HONORARIO : VICENTE IZQUIERDO BESA**

**59° MEMORIA Y BALANCE**  
**CORRESPONDIENTE AL AÑO 2006**

# **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 Estados Financieros

## **7. INFORMACION ADICIONAL**

## **8. SUSCRIPCION DE LA MEMORIA**

## **9. DICTAMEN DE LOS AUDITORES**

## UNION INMOBILIARIA S.A. 59° MEMORIA Y BALANCE CORRESPONDIENTE AL AÑO 2006

### 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**

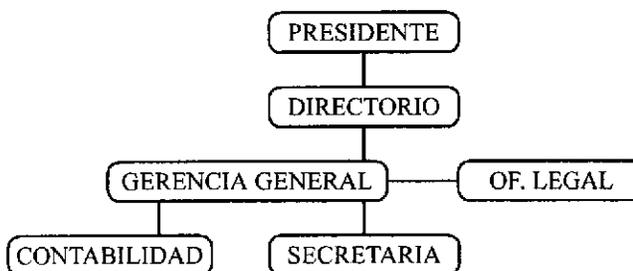
**Gerencia y Oficinas**

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

### 2. PROPIEDAD DE LA ENTIDAD (MAYORES ACCIONISTAS)

Accionistas	Acciones Pagadas	Porcent. de Prop.
1 Inmobiliaria Club de la Unión S.A.	606	6,73
2 Larraín Vial S.A. Corred. de Bolsa	310	3,44
3 Anuch Aleuanlli Ruben	115	1,28
4 Sociedad de Inversiones Krystal Ltda.	83	0,92
5 Celfin Capital S.A. Corred. de Bolsa	67	0,74
6 Valdebenito Fuentes Ruben Alexis	50	0,56
7 Valdebenito Fuentes Moises Rubén	47	0,52
8 Haeussler Cousiño José	35	0,39
9 Fuentes Vasquez Juana Alicia	32	0,36
10 Jaime Larraín y Cia. Corred. de Bolsa	31	0,34
11 Sobral Fraile José Luis	26	0,29
12 Gorichon Reyes Luis Ernesto	16	0,18
<b>Sub Total</b>	<b>1.418</b>	<b>15,75</b>
<b>Otros Accionistas</b>	<b>7.582</b>	<b>84,25</b>
<b>Total</b>	<b>9.000</b>	<b>100,00%</b>

a) **Organigrama**



b) **Directores y Administradores**

**DIRECTORIO**

**Presidente**  
Alejandro Montero Guzmán

**PROFESION**

Abogado

**Directores**

Juan A. Figueroa Yavar  
Samuel Lira Ovalle  
Sergio Urrejola Monckeberg  
León Vergara Gutierrez

Abogado  
Abogado  
Abogado  
Administrador Público

**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

		<b>MONTO</b>
1.- Edificio	UF	256.000
2.- Cuadros y Obras de Arte	UF	80.000
3.- Contenido en General	UF	64.000
<b>TOTAL Asegurado</b>	UF	<b>400.000</b>

b) **Contratos**

La propiedad ubicada en Santiago Avda. Lib. Bernardo O'Higgins N° 1091, fue entregado 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.

Con fecha de 16 de marzo de 2006 ante el notario Don Patricio Raby Benavente se modifico el contrato de comodato vigente entre Unión Inmobiliaria S.A. y el Club de la Unión en el sentido de que este regira hasta el 31 de diciembre de 2009. Por tanto al 31 de diciembre de 2006 y 2005, la sociedad no presenta ingresos por concepto de arriendo.

**REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO**

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

**UNION INMOBILIARIA S.A.**

**BALANCES GENERALES**

<b>ACTIVO</b>	Diciembre, 31	
	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Activo circulante</b>		
Disponible	425	434
Total activo circulante	425	434
<b>Activo fijo</b>		
Terrenos	120.282	120.282
Construcciones y obras de infraestructura	473.886	473.886
Maquinarias y equipos	15.066	15.383
Otros activos	952	952
Depreciación (menos)	(222.178)	(213.295)
Total activos fijos	<b>388.008</b>	<b>397.208</b>
<b>Otros activos</b>		
Documentos y cuentas por cobrar a empresas relacionadas	13.636	11.447
Total otros activos	<b>13.636</b>	<b>11.447</b>
Total activos	<b>402.069</b>	<b>409.089</b>

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

**UNION INMOBILIARIA S.A.**

**BALANCES GENERALES**

<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	Diciembre, 31	
	<u>2006</u> M\$	<u>2005</u> M\$
<b>Pasivo Circulante</b>		
Provisiones	205	208
Retenciones	<u>50</u>	<u>39</u>
Total activo circulante	<u>255</u>	<u>247</u>
<b>Patrimonio</b>		
Capital pagado	484.694	484.694
Otras reservas	164.656	164.656
<b>Utilidades retenidas</b>	<b>(247.536)</b>	<b>(240.508)</b>
Pérdida acumulada	(240.508)	(230.884)
Utilidad (pérdida) del ejercicio	<u>(7.028)</u>	<u>(9.624)</u>
Total patrimonio	<b>401.814</b>	<b>408.842</b>
<b>Total pasivos y Patrimonio</b>	<u><b>402.069</b></u>	<u><b>409.089</b></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>2006</u>	<u>2005</u>
	M\$	M\$
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>		
Ingresos de explotación	-	-
Costos de explotación	<u>(9.199)</u>	<u>(9.199)</u>
Margen de explotación	<u>(9.199)</u>	<u>(9.199)</u>
Gastos de administración y ventas	<u>(9.211)</u>	<u>(6.283)</u>
<b>Resultado operacional</b>	<b><u>(18.410)</u></b>	<b><u>(15.482)</u></b>
<b>RESULTADO NO OPERACIONAL</b>		
Ingresos financieros	-	1
Otros ingresos	11.619	6.277
Corrección monetaria	<u>(237)</u>	<u>(419)</u>
<b>Resultado no Operacional</b>	<b><u>11.382</u></b>	<b><u>5.858</u></b>
Resultado antes de impuesto a la renta	<u>(7.028)</u>	<u>(9.624)</u>
Impuesto a la renta	-	-
Utilidad (pérdida) líquida	<u>(7.028)</u>	<u>(9.624)</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b><u>(7.028)</u></b>	<b><u>(9.624)</u></b>

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	
<b>FLUJO NETO TOTAL DEL EJERCICIO</b>	2006 M\$	2005 M\$
<b>Flujo Originado por Actividades de la Operación</b>		
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	-	-
<b>Flujo Originado por Actividades de Financiamiento</b>		
Obtención de préstamos	-	-
Pago de préstamos (menos)	-	-
Pago de préstamos de empresas relacionadas (menos)	-	-
Flujo neto positivo (negativo) originado por actividades de financiamiento	-	-
<b>Flujo Originado por Actividades de Inversión</b>		
Ventas de activo fijo	-	-
Incorporación de activos fijos (menos)	-	-
Otros ingresos de inversión	-	434
Flujo neto positivo (negativo) originado por Actividades de inversión	-	434
<b>Flujo Neto Total Positivo (negativo) del Ejercicio</b>	-	434
<b>Efecto de la Inflación sobre el Efectivo y Efectivo Equivalente</b>	-	-
Variación Neta del Efectivo y Efectivo Equivalente	(9)	-
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	(9)	434
Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente	434	-
Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente	425	434

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**

	2006	2005
	M\$	M\$
	<u>          </u>	<u>          </u>
Utilidad (pérdida) del ejercicio	<b>(7.028)</b>	<b>(9.624)</b>
Cargos (abonos) a resultados que no representan flujo de efectivo		
Depreciación del ejercicio	9.199	9.199
Corrección monetaria neta	237	419
Otros abonos a resultados que no representan flujo efectivo (menos)	(11.619)	(6.277)
Otros cargos a resultados que no representan flujo de efectivo	9.211	6.283
Total cargos que no representan flujo de efectivo	<u>7.028</u>	<u>9.624</u>
Flujo neto originado por actividades de la operación	<u><u>-</u></u>	<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, 2006 y 2005

**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      Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados:**

**a) Período contable:**

Los estados financieros y de resultados y de flujo efectivo corresponden al período comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2006 y 2005.

**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 de 2006 asciende a 2,1% (en el 2005 a 3.6%).

Además, para posibilitar una mejor comparación de las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre 2006 y 2005, las cifras correspondientes al ejercicio 2005 y sus notas se demuestran actualizadas extracontablemente en el índice de corrección monetaria aplicado en el periodo de un 2,1%.

**UNION INMOBILIARIA S.A.**

Notas de los Estados Financieros

Diciembre 31, 2006 y 2005

**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 años 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.

## UNION INMOBILIARIA S.A.

### Notas de los Estados Financieros

Diciembre 31, 2006 y 2005

**Nota - 3 Cambios Contables:**

En los ejercicios que se presentan al 31 de diciembre de 2006 y 2005 no han ocurrido cambios contables en la aplicación de los principios de contabilidad.

**Nota - 4 Valores Negociables:**

La sociedad al 31 de diciembre 2006 y 2005 no presentan valores por inversión en Fondos Mutuos.

**Nota - 5 Saldos y Transacciones con entidades relacionadas**

El saldo ascendente a M\$ 13.636.- al 31 de diciembre de 2006 y M\$ 11.447 en el 2005 corresponde al saldo por concepto de arrendamiento del edificio al Club de la Unión de Santiago del inmueble ubicado en Alameda 1091, de propiedad de Unión Inmobiliaria S.A. según contrato con vigencia hasta el 20 de octubre de 1997.

El saldo ascendente a M\$ 13,636.- al 31 de diciembre de 2006 se compone como sigue

a) El saldo de M\$ 5.262 corresponde al saldo por concepto de arrendamiento del edificio al Club de la Unión del inmueble ubicado en Alameda 1091 de propiedad de Unión Inmobiliaria S.A. no afecto a intereses.

b) El monto de M\$ 8.374 corresponde a valores entregados por la Unión Inmobiliaria S.A. por venta de materiales dados de baja. No afecto a intereses.

La propiedad ubicada en Santiago Avda. Lib. 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.

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

Por tanto al 31 de diciembre de 2006 y 2005, la sociedad no presenta ingresos por concepto de arriendo.

## UNION INMOBILIARIA S.A.

Notas de los Estados Financieros

Diciembre 31, 2006 y 2005

### Nota - 5 Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas.

#### Transacciones:

Sociedad	RUT	Naturaleza	Descripción de la transacción
Club de la Unión	70.008.170-2	Matriz	Venta muebles dados de baja

31 / 12 / 2006		31 / 12 / 2005	
Monto	Efectos en resultados (cargo ) abono	Monto	Efectos en resultados (cargo ) abono
8.374	8.374	0	

### Nota - 6 Impuesto Diferidos e impuestos a la renta:

#### a) Impuesto a la renta:

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2006 y 2005 no incluyen provisiones por impuesto a la renta, dado que la Sociedad tiene bases imponibles tributarias negativas ascendentes a M\$ (128.245) en 2006 (M\$ 121.218 en 2005).

#### 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 2006 y 2005, 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, 2006 y 2005

### Nota - 7 Activo Fijo:

El detalle de los activos fijos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2006 y 2005 valorizados según se describe en nota 2 e) es el siguiente:

Concepto	2006			2005		
	Activo Fijo Bruto	Depreciación Acumulada	Activo Fijo Neto	Activo Fijo Bruto	Depreciación Acumulada	Activo Fijo Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Terreno	120.281	-	120.281	120.282	-	120.282
Edificio	473.886	207.111	266.775	473.886	197.912	275.974
Eq. Varios	15.067	15.067	-	15.383	15.383	-
Otros	952	-	952	952	-	952
Total	610.186	222.178	388.008	610.503	213.295	397.208

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 2006 a M\$ 9.199 (M\$ 9.199 en el 2005)

### Nota - 8 Otros pasivos circulantes:

Corresponde a la retención por impuesto de segunda categoría, equivalente a M\$ 50 en el 2006 y M\$ 39 en el 2005.

## UNION INMOBILIARIA S.A.

### Notas de los Estados Financieros

Diciembre 31, 2006 y 2005

**Nota - 9 Provisiones y castigos:**

**Detalle de provisiones**

Corresponden a honorarios de 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.

<b>Concepto</b>	<b>Capital M\$</b>	<b>Otras reservas M\$</b>	<b>Resultados acumulados M\$</b>	<b>Resultado ejercicio M\$</b>
Saldos al 01.01.2005	459.228	155.665	(209.070)	(9.207)
Distribución de resultado 2004	-	-	(9.207)	9.207
Corrección monetaria	16.497	5.604	(7.858)	-
Pérdida del ejercicio	-	-	-	(9.426)
Saldos al 31.12.2005	<u>475.725</u>	<u>161.269</u>	<u>(226.135)</u>	<u>(9.426)</u>
Saldos actualizados en un 2,1%	<u>484.696</u>	<u>164.656</u>	<u>(230.884)</u>	<u>(9.629)</u>
Saldos al 01.01.2006	474.725	161.269	(226.135)	(9.426)
Distribución resultado 2005	-	-	(9.426)	9.426
Corrección monetaria	9.969	3.387	(4.947)	-
Pérdida del ejercicio	-	-	-	(7.028)
Saldos al 31.12.2006	<u>484.694</u>	<u>164.656</u>	<u>(240.508)</u>	<u>(7.028)</u>

**UNION INMOBILIARIA S.A.**

Notas de los Estados Financieros continuación

Diciembre 31, 2006 y 2005

**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	484.694	484.694

**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:**

Activos (cargos) abonos	Indice de Reajustabilidad	<u>2006</u> M\$	<u>2005</u> M\$
Existencia	-	0	0
Activo fijo	-	8.170	14.123
Inversiones en empresas relacionadas	-	0	0
Otros activos no monetarios	-	0	0
Cuentas de gastos y costos	-	2	0
<b>Total (cargos) abonos</b>		<u>8.172</u>	<u>14.123</u>
<b>Pasivos (cargos) / abonos</b>			
Patrimonio	-	8.409	14.542
Pasivos no monetarios	-	0	0
Cuentas de ingresos	-	0	0
<b>Total (cargos) Abonos</b>		8.409	14.542
<b>(Perdida) utilidad por corrección monetaria</b>		<b>(237)</b>	<b>(419)</b>

## UNION INMOBILIARIA S.A.

Notas de los Estados Financieros

Diciembre 31, 2006 y 2005

### 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	
		31-12-2006	31-12-2005
Activo Circulante	-		
Disponibles	\$ No reajutable	425	434
Activos Fijos	-	-	-
Activos Fijos	\$ Reajutable	388.008	397.208
Otros Activos	-	-	-
Doc. y Ctas. por cobrar EE.RR.	\$ No reajutable	13.636	11.447
Total activos	-	-	-
-	\$ No reajutable	425	434
-	\$ Reajutable	388.008	397.208
-	\$ No reajutable	13.636	11.447

## UNION INMOBILIARIA S.A.

Notas de los Estados Financieros continuación

Diciembre 31, 2006 y 2005

### Pacivos

Rubro	Moneda	Monto			
		31-12-2006		31-12-2005	
		Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual
Provisiones	\$ No reajutable	205	-	208	-
Retenciones	\$ No reajutable	50	-	39	-
Total Pasivo Circulante	-	-	-	-	-
-	\$ No reajutable	255	-	247	-

#### Nota - 17 Sanciones:

Durante el período 01 de enero al 31 de diciembre de 2006 y 01 enero al 31 diciembre de 2005 la sociedad no ha sido objeto de sanciones por parte 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 2006 y 2005.

#### 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 2006 y 2005

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

#### Análisis razonado de los Estados Financieros

1.- Análisis comparativo	Dic. 2006	Sep. 2006	Dic. 2005
a) Liquidez Corriente	1,7	8,4	1,8
b) Razón Ácida	1,7	8,4	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 el pasivo circulante la cuenta provisiones y retenciones, que refleja la retención de impuesto de segunda categoría del mes de diciembre de 2006

#### c) Razón de endeudamiento.

Al 31 de diciembre de 2006 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 2006 por M\$ 50 y (2005 por M\$ 39)

#### d) Proporción deuda total

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

#### e) Resultado operacional

Nota:

a.- 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 m<sup>2</sup> 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 Mercado de dicho terreno dado que el inmueble construido sobre él fue declarado monumento nacional.

El edificio mismo posee una superficie de 18.000 m<sup>2</sup> 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 fuente y uso de fondos

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

#### Hechos relevantes

La sociedad regularizó su situación por deuda de patente municipal acogiéndose a un convenio de pago durante el primer trimestre del 2002, otorgándole la patente N° 763.563-K de la Municipalidad de Santiago, dichos pagos, tanto en el 2006 como en el 2005 se han efectuado en forma normal.

Con fecha 16 de marzo de 2006 y ante el notario 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 2009

Con fecha 27 de abril de 2006 en Junta General Ordinaria de Accionista, se efectuó la renovación total del directorio, quedando formado por las siguientes personas: Alejandro Montero Guzmán, León Vergara Gutiérrez, Sergio Urrejola Monckeberg, Juan Agustín Figueroa Yávar y Samuel Lira Ovalle.

En sesión de directorio de fecha 31 de mayo de 2006, con la aprobación unánime de los directores presentes, de acuerdo a la ley de sociedades anónimas, se procedió a la designación de los cargos de presidente, vicepresidente y pro-secretario, quedando como sigue:

Presidente: Don Alejandro Montero Guzmán

Vicepresidente: Don León Vergara Gutiérrez

Pro-secretario: Don Gonzalo Calvo Laso



**SERGIO MIRANDA MANRIQUEZ**  
CONTADOR



**RICARDE DE LA VEGA GAZITUA**  
GERENTE

### SUSCRIPCION DE LA MEMORIA

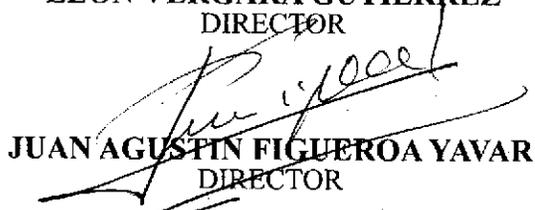
La presente memoria correspondiente al año 2006 fue suscrita por el Directorio los cuales representan la mayoría absoluta.



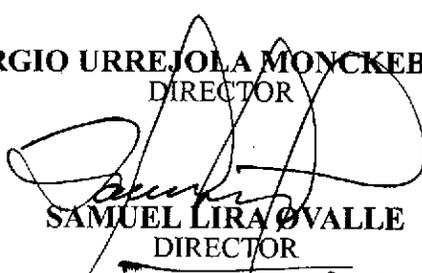
**ALEJANDRO MONTERO GUZMAN**  
PRESIDENTE

**LEON VERGARA GUTIERREZ**  
DIRECTOR

**SERGIO URREJOLA MONCKEBERG**  
DIRECTOR



**JUAN AGUSTIN FIGUEROA YAVAR**  
DIRECTOR



**SAMUEL LIRA OVALLE**  
DIRECTOR

**Informe de los Auditores Independientes**

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

Hemos auditado los balances generales de Unión Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2006 y 2005 y a 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, basada en las auditorías que efectuamos. El Análisis Razonado y los hechos relevantes adjuntos no forman parte integrante de estos estados financieros; por lo tanto, este informe no se extiende a los mismos.

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 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 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 2006 y 2005 y los resultados de sus operaciones y los flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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, deteriorado, y aquellos que físicamente no se encuentran, para reflejar un activo mas depurado.

Marco Opazo Herrera - Socio  
R u t . : 9.989.364-8

Santiago, 24 de enero de 2007