

FONDO DE INVERSIÓN  
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006  
EN LIQUIDACIÓN



Memoria y Estados Financieros 2011



INDEPENDENCIA  
Independencia Asociados S.A.





## Indice

Antecedentes de la Sociedad Administradora	2
Carta del Presidente	10
Suscripción de la Memoria	11
Informe de los Auditores Independientes	12
Estados Financieros	14

## 01. Antecedentes de la Sociedad Administradora

### 01.1 Identificación

Razón Social	:	Independencia S.A. Administradora de Fondos de Inversión
Domicilio	:	Coyancura 2283, Oficina 1102, Providencia
Teléfono/Fax	:	(56-2) 234 4777 – (56-2) 234 4793
E - mail	:	finversion@independencia-sa.cl
Página web	:	www.independencia-sa.cl
RUT	:	96.753.330-0
Representante Legal	:	Sr. Juan Pablo Grez Prado
Asesores Legales	:	Barros y Errázuriz Abogados
Asesores Contables	:	PKF Chile Auditores Consultores Limitada
Número de empleados	:	20

### 01.2 Constitución

Independencia S.A. Administradora de Fondos de Inversión es una Sociedad Anónima cuyo objeto exclusivo es la Administración de Fondos de Inversión por cuenta y riesgo de los aportantes, en conformidad con las disposiciones de la Ley 18.815 y el Reglamento Interno de los Fondos que administre.

La Sociedad se constituyó por escritura pública de fecha 14 de Febrero de 1995, ante el notario de Santiago don Andrés Rubio Flores. La autorización de su existencia fue otorgada por la Superintendencia de Valores y Seguros mediante resolución N° 075 del 20 de Abril de 1995.



## 02. Administración

El Directorio está compuesto por cinco miembros:

Presidente

**Fernando Sánchez Chaigneau**

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

Directores

**Juan Ariztía Matte**

Ingeniero Civil / Universidad de Chile  
MBA Chicago University

**Manuel José Irrarrazaval Aldunate**

Ingeniero Civil / Pontificia Universidad Católica de Chile  
MBA Darden Business School

**Cecilia Schultz Alvarado**

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

**Pablo Undurraga Yoacham**

Ingeniero Comercial / Universidad de Chile

Asesor Legal

**Fernando Barros Tocornal**

Abogado / Universidad de Chile

La administración está compuesta por:

Gerente General

**Juan Pablo Grez Prado**

Ingeniero Civil / Pontificia Universidad Católica de Chile

Gerente División Financiera

**Francisco Herrera Fernández**

Ingeniero Civil / Pontificia Universidad Católica de Chile

Gerente Inmobiliario

**Bernardita Lihn Ovalle**

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

Gerente de Negocios

**M. Mónica Braun Salinas**

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

Gerente de Estudios

**Eugenio Cristi Celedón**

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

El Consejo Inmobiliario está compuesto por:

**Gonzalo Ruiz Undurraga**

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

**Pablo Jordán Fuchs**

Arquitecto / Pontificia Universidad Católica de Chile

**Mónica Schmutzer von Oldershausen**

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

**Rodrigo Fuenzalida Calvo**

Ingeniero Comercial / Universidad de Chile

**Luis Ignacio Montalva Herrero**

Socio Oficina Montalva Quindos

**Andrés Olivos Bambach**

Ingeniero Comercial / Universidad de Chile

## 03. Actividades y Negocios de la Entidad

### 03.1 Información Histórica

Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 es un patrimonio integrado por aportes de personas jurídicas para su inversión en los valores que el artículo 5° de la Ley N° 18.815 y su reglamento permite efectuar a quien lo administra, Independencia S.A. Administradora de Fondos de Inversión, por cuenta y riesgo de los Aportantes.

Las cuotas de participación son valores de oferta pública y están inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el número 171 con fecha 5 de mayo de 2006.

Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 se ha constituido por un período de 4 años a contar del 27 de abril de 2006, venciendo en consecuencia el 27 de abril de 2010. Sin perjuicio de lo anterior, este plazo podrá ser modificado o renovado por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, con el voto conforme de Aportantes que representen al menos dos tercios de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo.

La política del Fondo será invertir principalmente en activos vinculados al negocio inmobiliario según está definido en la Ley N° 18.815. Específicamente procurará la inversión de los recursos del Fondo en proyectos de desarrollo de viviendas.

Con fecha 22 de abril de 2010, en Asamblea Extraordinaria, los aportantes del Fondo decidieron no prorrogar el plazo del Fondo (que vencía el 27 de abril de 2010) y designaron como liquidador a la sociedad Independencia S.A. Administradora de Fondos de Inversión.

Con fecha 22 de abril de 2011, en Asamblea Extraordinaria, los aportantes del Fondo decidieron continuar proceso de liquidación.

Asimismo, la Asamblea de Aportantes acordó, considerando que los recursos del Fondo se encuentran invertidos principalmente en cuotas de fondos de inversión privados, llevar adelante el proceso de liquidación, hasta el año 2013.

### 03.2 Descripción de las Actividades y Negocios

El objetivo del Fondo es realizar inversiones en activos vinculados al negocio inmobiliario que le permitan generar una adecuada rentabilidad para sus aportantes, enfocándose especialmente en proyectos 2 a 3 años plazo, de desarrollo de viviendas, principalmente en el segmento bajo las UF 3.500.



## 04. Propiedad del Fondo

Los aportantes son los siguientes::

1.	A.F.P. Provida S.A. para el Fondo de Pensiones	16,91%
2.	Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	16,45%
3.	CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A.	16,45%
4.	Compañía de Seguros Corpvida S.A.	16,45%
5.	Seguros Vida Security Previsión S.A.	15,22%
6.	Larraín Vial S.A. Corredores de Bolsa	12,09%
7.	Compañía de Seguros de Vida Cruz del Sur S.A.	3,04%
8.	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	1,69%
9.	Administradora de Fondos para la Vivienda Intercajas S.A.	1,69%
		100,00%

## 05. Dividendos

Durante el ejercicio 2011 el Fondo no repartió dividendos.

## 06. Información sobre las Filiales y Fondos Inmobiliarios

### a) IVK Fondo de Inversión Privado

Fondo de Inversión Privado destinado al desarrollo y comercialización de un proyecto inmobiliario de un edificio residencial con un total de 152 departamentos, ubicado en la calle Ángel Cruchaga, comuna de Ñuñoa.

Porcentaje de participación: 30,86%

ACTIVOS	2011 M\$	2010 M\$	PASIVOS	2011 M\$	2010 M\$
Activo corriente	108.809	345.601	Pasivo corriente	12.248	68.577
Activo no corriente		391.883	Pasivo no corriente	0	0
			Patrimonio	96.381	668.907
			<b>Resultado del Ej.</b>	<b>9.862</b>	<b>353.655</b>
<b>TOTAL</b>	<b>108.809</b>	<b>737.484</b>	<b>TOTAL</b>	<b>108.809</b>	<b>737.484</b>

**b) Carrión Fondo de Inversión Privado**

Fondo de Inversión Privado destinado al desarrollo y comercialización de un proyecto inmobiliario de 2 edificios con un total de 250 departamentos. Está ubicado en calle Carrión, en la comuna de Independencia.

Porcentaje de participación: 33,33%

ACTIVOS	2011 M\$	2010 M\$	PASIVOS	2011 M\$	2010 M\$
Activo corriente	272.951	438.897	Pasivo corriente	13.443	23.396
Activo no corriente	480.774	1.052.903	Pasivo no corriente	0	0
			Patrimonio	740.282	1.468.404
			<b>Resultado del Ej.</b>	<b>(21.968)</b>	<b>56.714</b>
<b>TOTAL</b>	<b>753.725</b>	<b>1.491.800</b>	<b>TOTAL</b>	<b>753.725</b>	<b>1.491.800</b>

**c) El Llano Fondo de Inversión Privado**

Fondo de Inversión Privado destinado al desarrollo y comercialización de 224 departamentos, en calle Pedro Alarcón, comuna de San Miguel.

Porcentaje de participación: 35%

ACTIVOS	2011 M\$	2010 M\$	PASIVOS	2011 M\$	2010 M\$
Activo corriente	2.973.058	338.693	Pasivo Circulante	46.524	828.300
Activo no corriente	7.756	2.140.671	Pasivo Largo Plazo	0	0
			Patrimonio	2.934.290	1.651.064
			<b>Resultado del Ej.</b>	<b>1.283.226</b>	<b>5.342</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.980.814</b>	<b>2.479.364</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2.980.814</b>	<b>2.479.364</b>



#### d) Blanco Encalada Fondo de Inversión Privado

Fondo de Inversión Privado destinado al desarrollo y comercialización de un edificio residencial con un total de 212 departamentos, ubicado en calle Blanco Encalada esquina Manuel Rodríguez, comuna de Santiago.

Porcentaje de participación: 40%

ACTIVOS	2011 M\$	2010 M\$	PASIVOS	2011 M\$	2009 M\$
Activo corriente	2.100.035	594.189	Pasivo corriente	277.463	954.918
Activo no corriente	805.381	2.647.421	Pasivo no corriente	86.186	0
			Patrimonio	2.541.767	2.286.692
			<b>Resultado del Ej.</b>	<b>276.342</b>	<b>805.201</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.905.416</b>	<b>3.241.610</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2.905.416</b>	<b>3.241.610</b>

#### e) San Francisco Fondo de Inversión Privado

Fondo de Inversión Privado destinado al desarrollo y comercialización de un conjunto habitacional de viviendas unifamiliares, ubicado en las parcelas 12 y 13 del proyecto de parcelación El Peñón, comuna de Puente Alto.

Porcentaje de participación: 20%

ACTIVOS	2011 M\$	2010 M\$	PASIVOS	2011 M\$	2010 M\$
Activo corriente	395.032	1.326.267	Pasivo corriente	135.592	1.568.168
Activo no corriente		2.492.887	Pasivo no corriente	0	0
			Patrimonio	259.439	2.251.286
			<b>Resultado del Ej.</b>	<b>108.676</b>	<b>925.257</b>
<b>TOTAL</b>	<b>395.032</b>	<b>3.819.454</b>	<b>TOTAL</b>	<b>395.032</b>	<b>3.819.454</b>

**f) Inmobiliaria Nueva San Francisco**

Sociedad creada para continuar el proyecto que inició el Fondo de Inversión Privado San Francisco, dado que los fondos de inversión privados no pueden invertir directamente en bienes raíces a contar del 2012.

Porcentaje de participación: 20%

ACTIVOS	2011 M\$	2010 M\$	PASIVOS	2011 M\$	2010 M\$
Activo corriente	2.282.837	8.877	Pasivo corriente	9.354.349	2.538.680
Activo no corriente	6.391.968	2.538.312	Pasivo no corriente	0	0
			Patrimonio	(139.545)	8.509
			<b>Resultado del Ej.</b>	<b>(148.054)</b>	<b>(1.491)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>9.214.804</b>	<b>2.547.189</b>	<b>TOTAL</b>	<b>9.214.804</b>	<b>2.547.189</b>

**g) Pasarela Huérfanos Fondo de Inversión Privado**

Fondo de Inversión Privado destinado al desarrollo y comercialización de un edificio de departamentos ubicado en calle Huérfanos 1681.

Porcentaje de participación: 47%

ACTIVOS	2011 M\$	2010 M\$	PASIVOS	2011 M\$	2010 M\$
Activo corriente	400.995	221.851	Pasivo corriente	6.705	179.987
Activo no corriente	780.395	2.282.841	Pasivo no corriente	0	0
			Patrimonio	1.174.685	2.324.705
			<b>Resultado del Ej.</b>	<b>393.287</b>	<b>374.449</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.181.390</b>	<b>2.504.692</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1.181.390</b>	<b>2.504.692</b>



#### h) Belo Horizonte Fondo de Inversión Privado

Fondo de Inversión Privado, destinado al desarrollo de un edificio de departamentos ubicado en calle Bello Horizonte, comuna de Las Condes.

Porcentaje de participación: 40%

ACTIVOS	2011 M\$	2010 M\$	PASIVOS	2011 M\$	2010 M\$
Activo corriente	30.729	1.235.163	Pasivo corriente	0	3.250.791
Activo no corriente	0	3.787.520	Pasivo no corriente	0	0
			Patrimonio	39.729	1.771.892
			<b>Resultado del Ej.</b>	<b>1.277.515</b>	<b>180.081</b>
<b>TOTAL</b>	<b>30.729</b>	<b>5.022.683</b>	<b>TOTAL</b>	<b>30.729</b>	<b>5.022.683</b>

#### i) Inmobiliaria Banvic I S.A.

Sociedad que desarrolla un proyecto inmobiliario denominado Plaza Barcelona, ubicado en Av. Vicuña Mackenna N°6700. Los aportes para el desarrollo de dicho proyecto son vía deuda y de acuerdo a los porcentajes de participación de cada uno de sus aportantes.

Porcentaje de participación: 30%

ACTIVOS	2011 M\$	2010 M\$	PASIVOS	2011 M\$	2010 M\$
Activo corriente	174.111	64.668	Pasivo corriente	2.408.212	3.801.336
Activo no corriente	2.166.546	3.670.743	Pasivo no corriente	0	0
			Patrimonio	(67.555)	(65.925)
			<b>Resultado del Ej.</b>	<b>(1.629)</b>	<b>(12.388)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.340.657</b>	<b>3.735.411</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2.340.657</b>	<b>3.753.411</b>

## Carta del Presidente

### Señores Aportantes:

Me dirijo a ustedes con la satisfacción de poder entregar un mensaje positivo sobre los resultados del proceso de liquidación del Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006.

Luego de un año 2010 marcado por la incertidumbre que el terremoto provocó en el mercado inmobiliario, especialmente en el mercado de departamentos nuevos, durante el año 2011 se pudo apreciar una recuperación en el nivel de ventas, lo cual afectó positivamente a los proyectos en que participa el Fondo.

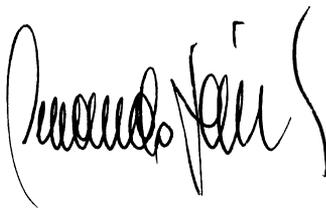
Esta recuperación en el nivel de ventas ha sido fundamental para que hoy podamos mantener nuestra estimación inicial de que el proceso de liquidación del Fondo no se extienda más allá del año 2013.

En cuanto a las cifras del ejercicio 2011, podemos informar que se originó una utilidad para el Fondo por un total de \$ 1.073 millones, lo cual implicó un incremento de 20,5% en el valor de la cuota, respecto de diciembre de 2010.

Asimismo, los repartos efectuados a los aportantes sumaron UF 155.316 en el año, con lo que al cierre del 2011 se habían acumulado devoluciones a los aportantes por un total de UF 210.119, equivalente a un 49% de los aportes recibidos por el Fondo.

Los proyectos en los cuales participa el Fondo están concluyendo de manera ordenada, según lo estimado inicialmente, maximizando de esta manera los resultados que recibe el Fondo de cada proyecto.

Agradeciendo una vez más la confianza depositada en Independencia S.A. para administrar y liquidar el Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006, los saluda atentamente,



Fernando Sánchez Chaigneau  
Presidente



## Suscripción de la Memoria

Conforme a lo establecido por la Superintendencia de Valores y Seguros, la presente Memoria es suscrita por los Directores de la sociedad administradora de Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006, señores:

Fernando Sánchez Chaigneau  
Presidente

Juan Ariztía Matte  
Director

Manuel Irrarázaval Aldunate  
Director

Pablo Undurraga Yoacham  
Director

Cecilia Schultz Alvarado  
Directora



Tel: +562 729 5000  
Fax: +562 729 5095  
www.bdo.cl

Av. Vitacura 5093, Piso 3 - Vitacura  
Santiago - CHILE  
Postcode: 7630281

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 28 de marzo de 2012

Señores Aportantes  
Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006

1. Hemos efectuado una auditoría al estado de situación financiera de Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 al 31 de diciembre de 2011 y a los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos 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 Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en la auditoría que efectuamos. No hemos auditado el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011 de IVK Fondo de Inversión Privado, el cual presenta activos por M\$ 108.809, un patrimonio por M\$ 96.381 y una utilidad neta por M\$ 9.862. Dicho estado de situación financiera fue auditado por otros auditores, cuyo informe nos ha sido proporcionado, y nuestra opinión aquí expresada, en lo que se refiere al cálculo para registrar el método de participación en ese Fondo, se basa únicamente en el informe emitido por esos auditores.
2. 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 que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los montos 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.
3. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en el informe de otros auditores, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 al 31 de diciembre 2011, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.
4. Los estados financieros oficiales de Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 al 31 de diciembre de 2010, preparados de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile, como se describe en nota 2, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades con fecha 24 de febrero de 2011. Los estados financieros de apertura al 1 de enero de 2010 y de cierre al 31 de diciembre de 2010, que se presentan sólo para efectos comparativos, incluyen todos los ajustes significativos necesarios para presentarlos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera los cuales fueron determinados por la Administración de Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006. Nuestra auditoría al 31 de diciembre de 2011, incluyó el examen de los referidos ajustes y la aplicación de otros procedimientos de auditoría sobre los saldos de apertura y cierre de 2010, con el alcance que estimamos necesario en las circunstancias. En nuestra opinión, dichos estados financieros de apertura y cierre de 2010, se presentan de manera uniforme en todos sus aspectos significativos, para efectos comparativos con los presentes estados financieros de Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 al 31 de diciembre de 2011.



5. Como se indica en Nota 1, los Aportantes acordaron llevar a cabo el proceso de liquidación del Fondo, el cual no podrá exceder del 30 de abril de 2013.

Moisés Crisóstomo Macchiavello

BDO Auditores & Consultores

## Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006

Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre 2011,  
31 diciembre de 2010 y al 01 de enero de 2010  
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Activos corrientes:</b>				
Efectivo y equivalente al efectivo	12	930.788	1.091.110	942.960
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	10	545.290	1.123.091	1.138.141
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1.476.078</b>	<b>2.214.201</b>	<b>2.081.101</b>
<b>Activos no corrientes:</b>				
Activos financieros a costo amortizado	8	1.808.367	1.296.991	745.569
Inversiones valorizadas por el método de la participación	9	2.417.963	4.536.602	5.066.247
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>4.226.330</b>	<b>5.833.593</b>	<b>5.811.816</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>5.702.408</b>	<b>8.047.794</b>	<b>7.892.917</b>

	Nota N°	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
<b>PASIVOS</b>				
<b>Pasivos corrientes:</b>				
Cuentas y documentos por pagar		2.868	0	0
Remuneraciones sociedad administradora		0	9.235	9.070
Otros pasivos	11	0	4.998	1.608
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>2.868</b>	<b>14.233</b>	<b>10.678</b>
<b>Patrimonio:</b>				
Aportes		4.666.897	8.074.285	8.555.387
Otras reservas		(209.740)	(209.740)	0
Resultados acumulados		169.016	(673.148)	(616.520)
Resultado del ejercicio		1.073.367	842.164	(56.628)
Total patrimonio neto		5.699.540	8.033.561	7.882.239
<b>TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS</b>		<b>5.702.408</b>	<b>8.047.794</b>	<b>7.892.917</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



## Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006

Estados de Resultados Integrales por Función  
por los Ejercicios Terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010  
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01.01.2011 31.12.2011 M\$	01.01.2010 31.12.2010 M\$
<b>Ingresos (Pérdidas) de la operación:</b>			
Intereses y reajustes		54.728	10.148
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado		0	47.539
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		8.162	3.091
Resultado en venta de instrumentos financieros		39.789	0
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		1.272.450	915.311
Otros		(255.203)	0
<b>Total ingresos / pérdidas netos de la operación</b>		<b>1.119.926</b>	<b>976.089</b>
<b>Gastos:</b>			
Depreciaciones			
Remuneración del comité de vigilancia		(3.618)	(3.508)
Comisión de administración		(28.132)	(113.105)
Otros gastos de operación		(14.809)	(17.312)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>(46.559)</b>	<b>(133.925)</b>
Utilidad (Pérdida) de la operación		1.073.367	842.164
Costos financieros		0	0
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto		1.073.367	842.164
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		0	0
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>1.073.367</b>	<b>842.164</b>
Otros resultados integrales:			
Cobertura de flujo de caja		0	0
Ajustes de conversión		0	0
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		0	0
Otros ajustes al patrimonio neto		0	0
<b>Total resultado integral</b>		<b>1.073.367</b>	<b>842.164</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

## Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto  
por los Ejercicios Terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010  
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Aportes M\$	Cobertura de flujo de caja M\$	Otras reservas				Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Total M\$
			Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$			
Saldo inicio al 01.01.2011	8.074.285	0	0	0	(209.740)	(209.740)	(673.148)	842.164	8.033.561
Distribución resultado ejer.anterior	0	0	0	0	0	0	842.164	(842.164)	0
Subtotal	8.074.285	0	0	0	(209.740)	(209.740)	169.016	0	8.033.561
Repartos de patrimonio	(3.407.388)	0	0	0	0	0	0	0	(3.407.388)
Resultados integrales del ejercicio:									
* Resultados del ejercicio	0	0	0	0	0	0	0	1.073.367	1.073.367
* Otros resultados integrales	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros movimientos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total al 31.12.2011</b>	<b>4.666.897</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(209.740)</b>	<b>(209.740)</b>	<b>169.016</b>	<b>1.073.367</b>	<b>5.699.540</b>
Saldo inicio 01.01.2010	8.555.387	0	0	0	0	0	(616.520)	(56.628)	7.882.239
Distribución resultado ejercicio anterior	0	0	0	0	0	0	(56.628)	56.628	0
Subtotal	8.555.387	0	0	0	0	0	(673.148)	0	7.882.239
Repartos de patrimonio	(690.842)	0	0	0	0	0	0	0	(690.842)
Resultados integrales del ejercicio:									
* Resultados del ejercicio	0	0	0	0	0	0	0	842.164	842.164
* Otros resultados integrales	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros movimientos	209.740	0	0	0	(209.740)	(209.740)	0	0	0
<b>Total al 31.12.2010</b>	<b>8.074.285</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(209.740)</b>	<b>(209.740)</b>	<b>(673.148)</b>	<b>842.164</b>	<b>8.033.561</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



## Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006

Estados de Flujos de Efectivo (Método indirecto)  
por los Ejercicios Terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010  
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>1.073.367</b>	<b>842.164</b>
Ajustes por:			
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		(1.272.450)	(915.311)
Diferencias de cambio no realizadas sobre el efectivo y efectivo equivalente		0	(47.539)
<b>Sub total</b>		<b>(1.272.450)</b>	<b>(962.850)</b>
Aumento/(disminución) neta de cuentas y documentos por pagar por operaciones			
(Aumento)/disminución neta de cuentas y documentos por cobrar por operaciones		379.974	15.050
Aumento neto de otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar		(11.364)	3.555
(Aumento)/disminución de otros activos		0	(503.883)
<b>Subtotal efectivo originado en operaciones</b>		<b>368.610</b>	<b>(485.278)</b>
<b>Total flujo originado por actividades de la operación</b>		<b>169.527</b>	<b>(605.964)</b>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:			
Compra de activos financieros		0	(141.327)
Otros ingresos de inversión percibidos		3.077.539	1.586.283
<b>Total flujo neto originado por actividades de inversión</b>		<b>3.077.539</b>	<b>1.444.956</b>
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Repartos de patrimonio		(3.407.388)	(690.842)
<b>Total flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>		<b>(3.407.388)</b>	<b>(690.842)</b>
Aumento (Disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(160.322)	148.150
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		1.091.110	942.960
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		0	0
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b>930.788</b>	<b>1.091.110</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

## Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006

Notas a los Estados Financieros Intermedios  
al 31 de diciembre de 2011  
(Cifras en miles de pesos - M\$)

### Nota 01 Información General

El Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 (en adelante el "Fondo") es un fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas, cuyo reglamento interno fue aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 27 de abril de 2006, mediante Resolución Exenta N° 147. La dirección registrada de sus oficinas es calle Coyancura N° 2283 oficina 1102 Providencia, Santiago.

Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006, es un patrimonio integrado por aportes de personas naturales y jurídicas para su inversión en los valores y bienes que el artículo 5° de la Ley N°18.815 y su reglamento permite efectuar a quien lo administra, Independencia S.A. Administradora de Fondos de Inversión, por cuenta y riesgo de los Aportantes.

Los aportes están expresados en cuotas de participación nominativas unitarias de igual valor y características, que no podrán ser rescatadas antes de la liquidación del Fondo.

Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 se ha constituido por un período de 4 años a contar del 27 de abril de 2006, su vencimiento, en consecuencia, es el 27 de abril de 2010. Sin perjuicio de lo anterior, este plazo podrá ser modificado o renovado por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, con el voto conforme de Aportantes que representen al menos dos tercios de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo.

El Fondo inició sus operaciones con fecha 12 de octubre de 2006.

Con fecha 22 de abril de 2010, en Asamblea Extraordinaria, los aportantes del Fondo decidieron no prorrogar el plazo del Fondo (que vencía el 27 de abril de 2010) y designaron como liquidador a la sociedad Independencia S.A. Administradora de Fondos de Inversión.

Asimismo, la Asamblea de Aportantes acordó, considerando que los recursos del Fondo se encuentran invertidos principalmente en cuotas de fondos de inversión privados, llevar adelante el proceso de liquidación, el cual no podrá exceder del 30 de abril de 2013.

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por Independencia S.A. Administradora de Fondos de Inversión (en adelante la "Administradora"). La Sociedad Administradora es independiente de cualquier grupo económico, financiero o inmobiliario y fue autorizada su existencia por la Superintendencia de Valores y Seguros, mediante Resolución Exenta N° 075 de fecha 20 de abril de 1995.

Políticas de Inversión:

La política del Fondo será invertir principalmente en activos vinculados al negocio inmobiliario según lo definido en la Ley N°18.815. Específicamente, procurará la inversión de los recursos del Fondo en proyectos de Desarrollo Inmobiliario.

Sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos, el Fondo invertirá sus recursos, principalmente, en los siguientes valores y bienes:



- (1) Bienes Raíces ubicados en Chile, cuya renta provenga de su explotación como negocio inmobiliario;
- (2) Mutuos hipotecarios endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos y del artículo 21 bis del decreto con fuerza de Ley N° 251 de 1931, u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, pudiendo éstos otorgarse también con recursos del propio fondo;
- (3) Acciones de sociedades inmobiliarias del artículo 45 letra h) del Decreto Ley N° 3.500 de 1980; y acciones de sociedades anónimas y cuotas de Fondos de Inversión Privados cuyo único objeto sea el negocio inmobiliario, con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia.
- (4) Cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles e inmuebles, en la medida que se haya estipulado un pacto de indivisión que contenga cláusulas relativas, a lo menos, al uso, goce, administración y destino de los bienes comunes, debiendo pactarse la indivisión por un plazo no superior al señalado en inciso segundo del artículo 1.317 del Código Civil. Con todo, dicho plazo no podrá exceder la duración del Fondo, incluida su liquidación.
- (5) Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, siempre que sean emitidos por alguna de las entidades indicadas en el punto (3) anterior.

Además, para el cumplimiento de sus objetivos de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia.

Adicionalmente, el Fondo podrá mantener hasta un 30% de su activo invertido en los siguientes valores y bienes:

- 1) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- 2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
- 3) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras;
- 4) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido registrada en la Superintendencia de Valores y Seguros;
- 5) Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros;
- 6) Cuotas de Fondos Mutuos; y
- 7) Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la Superintendencia de Valores y Seguros, para la inversión de los Fondos de Inversión regulados por la Ley N°18.815.

Con fecha 30 de octubre de 2008, mediante Resolución Exenta N° 643, la Superintendencia de Valores y Seguros aprobó modificaciones al Reglamento Interno, siendo este último el que se mantiene vigente a la fecha de los presentes estados financieros.

Modificaciones al reglamento interno durante el Período informado:

Durante el periodo informado no hubo modificaciones al reglamento interno.

Los presentes estados financieros fueron aprobados para su emisión por la administración el 28 de marzo de 2012.

Las cuotas del Fondo de Inversión fueron inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el número 171 con fecha 5 de mayo de 2006.

## **Nota 02. Resumen de Criterios Contables Significativos**

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación.

### **2.1 Bases de preparación**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 del Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006, aprobados por el Directorio de la sociedad Administradora en sesión celebrada el 14 de marzo de 2011, han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas por la SVS en Oficio Circular N° 592 y complementarios basado en Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales difieren de las NIIF por lo siguiente:

De acuerdo a lo señalado en el Oficio Circular N° 592, respecto de las inversiones en sociedades en las que el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no le es exigible la presentación de estados financieros consolidados requerida por NIC 27. En este sentido la valorización de la inversión en dichas sociedades se efectúa por el método de la participación.

Anteriormente, los estados financieros del fondo se preparaban de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Los Estados Financieros oficiales del Fondo por el año terminado el 31 de diciembre de 2010, aprobados por la Asamblea Ordinaria de Aportantes de fecha 21 de abril de 2011 y presentados a la SVS, fueron preparados de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile (PCGA Chilenos) y normas de la SVS. Estos estados financieros fueron considerados como los principios previos, tal como es definido en NIIF 1, para la preparación de los estados financieros de apertura NIIF y de los estados financieros proforma al 31 de diciembre de 2010.

Los PCGA Chilenos difieren en ciertos aspectos de las NIIF. En la preparación de los Estados Financieros Pro forma al 31 de diciembre de 2010, la administración ha utilizado su mejor saber y entender respecto de las normas, sus interpretaciones y las circunstancias actuales. Para la preparación de saldos de apertura al 01 de enero de 2010, el Fondo ha aplicado los requerimientos de la NIIF1 "Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", tal como se describe en Nota 3.

Los estados financieros han sido preparados bajo la convención de costo histórico, modificada por la revaloración de activos financieros y pasivos financieros (incluidos los instrumentos financieros) a valor razonable con efecto en resultados y propiedades de inversión. Para el año de transición y adopción: las excepciones y exenciones a la aplicación retrospectiva de NIIF, adoptada según NIIF 1, se detallan en Nota 3.

La preparación de estados financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros.



## Normas emitidas vigentes y no vigentes en 2011

### a) Normas e interpretaciones y sus modificaciones adoptadas anticipadamente por el Fondo

De acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Valores y Seguros se ha efectuado aplicación anticipada de la NIIF 9 para todos los ejercicios presentados.

El Fondo no ha adoptado anticipadamente otras normas emitidas no vigentes.

### b) Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2012 y siguientes:

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB, pero no eran de aplicación obligatoria:

Normas, Interpretaciones y Enmiendas	Aplicación obligatoria para:
<b>Enmienda a NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar.</b>	
Modifica los requisitos de información cuando se transfieren activos financieros, con el fin de promover la transparencia y facilitar el análisis de los efectos de sus riesgos en la situación financiera de la entidad.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de julio de 2011.
<b>Enmienda a NIC 12: Impuestos a las ganancias.</b>	
Proporciona una excepción a los principios generales de la NIC 12 para las propiedades de inversión que se midan usando el modelo de valor razonable contenido en la NIC 40 "Propiedades de Inversión".	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2012.
<b>Enmienda a NIC 1: Presentación de estados financieros.</b>	
Modifica aspectos de presentación de los componentes de los "Otros resultados integrales". Se exige que estos componentes sean agrupados en aquellos que serán y aquellos que no serán posteriormente reclasificados a pérdidas y ganancia.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2012.
<b>NIIF 10: Estados financieros.</b>	
Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros, que aplica a todas las entidades (incluyendo las entidades de cometido específico o entidades estructuradas).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.

Normas, Interpretaciones y Enmiendas	Aplicación obligatoria para:
<p><b>NIIF 11: Acuerdos conjuntos.</b></p> <p>Redefine el concepto de control conjunto, alineándose de esta manera con NIIF 10, y requiere que las entidades que son parte de un acuerdo conjunto determinen el tipo de acuerdo (operación conjunta o negocio conjunto) mediante la evaluación de sus derechos y obligaciones. La norma elimina la posibilidad de consolidación proporcional para los negocios conjuntos.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.</p>
<p><b>NIIF 12: Revelaciones de participaciones en otras entidades.</b></p> <p>Requiere ciertas revelaciones que permitan evaluar la naturaleza de las participaciones en otras entidades y los riesgos asociados con éstas, así como también los efectos de esas participaciones en la situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo de la entidad.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.</p>
<p><b>NIIF 13: Medición del valor razonable.</b></p> <p>Establece en una única norma un marco para la medición del valor razonable de activos y pasivos, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición. Además requiere información a revelar por las entidades, sobre las mediciones del valor razonable de sus activos y pasivos.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.</p>
<p><b>Nueva NIC 27: Estados financieros separados.</b></p> <p>Por efecto de la emisión de la NIIF 10, fue eliminado de la NIC 27 todo lo relacionado con estados financieros, restringiendo su alcance sólo a estados financieros separados.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.</p>
<p><b>Nueva NIC 28: Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.</b></p> <p>Modificada por efecto de la emisión de NIIF 10 y NIIF 11, con el propósito de uniformar las definiciones y otras clarificaciones contenidas en estas nuevas NIIF.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.</p>
<p><b>Enmienda a NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar.</b></p> <p>Clarifica los requisitos de información a revelar para la compensación de activos financieros y pasivos financieros.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.</p>
<p><b>Enmienda a NIC19: Beneficios a los empleados.</b></p> <p>Modifica el reconocimiento y revelación de los cambios en la obligación por beneficios de prestación definida y en los activos afectos del plan, eliminando el método del corredor y acelerando el reconocimiento de los costos de servicios pasados.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.</p>
<p><b>Enmienda a NIC 32: Instrumentos financieros: Presentación.</b></p> <p>Aclara los requisitos para la compensación de activos financieros y pasivos financieros, con el fin de eliminar las inconsistencias de la aplicación del actual criterio de compensaciones de NIC 32.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014.</p>



La Administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las normas e interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

## 2.2 Período cubierto

Los presentes estados financieros del Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 al 31 de diciembre de 2011, que han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y normas e instrucciones específicas para los Fondos de Inversión impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero de 2010 (fecha de transición a la NIIF), al 31 de diciembre de 2010 (fecha de adopción de la NIIF) y al 31 de diciembre de 2011 y el estado de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010. Anteriormente, los estados financieros del Fondo se preparaban de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile (PCGA) y normas e instrucciones específicas para los Fondos de Inversión impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

## 2.3 Conversión de moneda extranjera

### a) Moneda funcional y de presentación

Los inversionistas del Fondo (Aportantes) proceden del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del Fondo es invertir en proyectos inmobiliarios habitacionales en Chile, administrados por terceros, con el fin de obtener utilidades por las ventas. El rendimiento del Fondo es medido e informado en pesos chilenos a sus aportantes, por lo tanto, la administración considera el Peso Chileno como la moneda funcional del Fondo, que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes.

Los estados financieros se presentan en pesos chilenos, siendo esta la moneda funcional y de presentación.

### b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera y en unidades de fomento han sido traducidas a los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos financieros en moneda distinta a la funcional son convertidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera de acuerdo al siguiente detalle:

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Dólar	519,20	468,01	507,10
UF	22.294,03	21.455,55	20.939,49

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y efectivo equivalente se presentan en el estado de resultado integrales dentro de "Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente". Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados a costo amortizado se presentan en el estado de resultado integrales dentro de "Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado". Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados son presentadas en el estado de resultados dentro de "Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados".

## 2.4 Activos y pasivos financieros

### 2.4.1 Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones en instrumentos de deuda y de capitalización, e instrumentos financieros, como activos financieros a valor razonable con efecto en resultados y ciertas inversiones en instrumentos de deuda son clasificadas como Activos financieros a costo amortizado.

#### 2.4.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo.

Los principales activos financieros de la Sociedad son inversiones en fondos mutuos.

Las cuotas en fondos mutuos se registran al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de los presentes estados financieros.

#### 2.4.1.2 Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros con pagos fijos o determinables o vencimiento fijo, sobre los cuales la administración tiene la intención de percibir los flujos de intereses, reajuste y diferencias de cambio de acuerdo con los términos contractuales del instrumento.

#### 2.4.1.3 Pasivos financieros

Los pasivos financieros a costo amortizado, son clasificados como "otros pasivos" de acuerdo con IFRS 9.

### 2.4.2 Reconocimiento, baja y medición

Las compras y ventas de inversiones en forma regular se reconocen en la fecha de la transacción, la fecha en la cual el Fondo se compromete a comprar o vender la inversión. Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable.

Los costos de transacción se imputan a gasto en el estado de resultados cuando se incurre en ellos en el caso de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados, y se registran como parte del valor inicial del instrumento en el caso de activos a costo amortizado y otros pasivos.

Los costos de transacciones son costos en los que se incurre para adquirir activos o pasivos financieros. Ellos incluyen honorarios, comisiones y otros conceptos vinculados a la operación pagados a agente, asesores, corredores y operadores.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo a partir de las inversiones han expirado o el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a su propiedad.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, todos los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado son medidos al valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría "Activos financieros o pasivos financieros a valor razonable



con efecto en resultados” son presentadas en el estado de resultados integrales dentro del rubro “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados” en el período en el cual surgen.

El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados se reconoce en el estado de resultado integrales dentro de “Intereses y reajustes” en base al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan, después de su reconocimiento inicial, a base del método de interés efectivo. Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta “Intereses y reajustes” del estado de resultados integrales.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero y para asignar los ingresos financieros o gastos financieros a través del período pertinente. El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente pagos o recaudaciones de efectivos futuros estimados durante toda la vigencia del instrumento financiero, o bien, cuando sea apropiado, un período más breve, respecto del valor contable del activo financiero o pasivo financiero. Al calcular el tipo de interés efectivo, el Fondo estima los flujos de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no considera las pérdidas por crédito futuras. El cálculo incluye todos los honorarios y puntos porcentuales pagados o recibidos entre las partes contratantes que son parte integral del tipo de interés efectivo, costos de transacción y todas las otras primas o descuentos.

#### 2.4.3 Estimación del valor razonable

Al 31 de diciembre de 2011 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados.

### **2.5 Inversiones valorizadas por el método de la participación (Subsidiarias y Asociadas)**

El Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados requeridos por NIC 27, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N° 592, por lo que las inversiones en las sociedades sobre las cuales se mantiene el control directo o indirecto, se valorizan utilizando el método de la participación.

La inversión del Fondo en subsidiarias incluye el menor valor identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La participación del Fondo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus subsidiarias se reconoce en resultados y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio (y se reflejan según corresponda en el estado de resultados integrales).

Al 31 de diciembre de 2011 el Fondo no posee inversiones en Subsidiarias para las cuales mantenga el control directo o indirecto.

Asociadas o coligadas son todas las entidades sobre las cuales el Fondo ejerce influencia significativa pero no tiene el control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas o coligadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Fondo en asociadas o coligadas incluye el menor valor identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La participación del Fondo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus coligadas o asociadas se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas del patrimonio (y se reflejan según corresponda en el estado de resultados integrales).

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la coligada o asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

## **2.6 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es así informado en el estado de situación financiera cuando existe un derecho legal para compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta, o realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

## **2.7 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones**

Incluye las siguientes partidas:

i) Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios - Los montos por cobrar y pagar a intermediarios representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados pero aún no saldados o entregados en la fecha de estado de situación financiera, respectivamente.

Estos montos se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés, menos la provisión por deterioro de valor para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

## **2.8 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado**

Se establece una provisión por deterioro del valor de montos correspondientes a activos financieros a costo amortizado, cuando hay evidencia objetiva de que el Fondo no será capaz de recaudar todos los montos adeudados por el instrumento. Las dificultades financieras significativas del emisor o deudor, la probabilidad de que el mismo entre en quiebra o sea objeto de reorganización financiera, y el incumplimiento en los pagos son considerados como indicadores de que el instrumento o monto adeudado ha sufrido deterioro del valor.

Una vez que un activo financiero o un grupo de activos financieros similares haya sido deteriorado, los ingresos financieros se reconocen utilizando el tipo de interés empleado para descontar los flujos de efectivo futuros con el fin de medir el deterioro del valor mediante la tasa efectiva original.

Al término del cierre de los estados financieros no se ha realizado provisión por este concepto.

## **2.9 Efectivo y efectivo equivalente**

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, depósitos a la vista y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizados para administrar su caja.



## 2.10 Aportes (Capital pagado)

Las cuotas emitidas se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la forma, condiciones y plazos que señala el reglamento interno del Fondo, el cual se establece en su Artículo 49° indicando: La Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para restituir a los Aportantes que opten por concurrir a la devolución de capital durante la vigencia del Fondo, la proporción que les corresponda en la citada disminución de capital, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican:

- (1) Las disminuciones de capital se efectuarán mediante la disminución del número de cuotas del Fondo que acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora.
- (2) Las disminuciones de capital serán por un número de cuotas cuya determinación final se efectuará con posterioridad a la respectiva Asamblea, en función del número de cuotas respecto de las cuales se ejerciere el derecho a concurrir a la disminución de capital, conforme a lo estipulado en los numerales siguientes, quedando no obstante limitadas al número máximo de cuotas que establezca la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.
- (3) Cada uno de los aportantes del Fondo tendrá derecho a optar por la devolución de capital del número de cuotas de que sea titular a la fecha de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en que se acuerde la disminución de capital.
- (4) Dentro de los dos días siguientes a aquél en que la Asamblea Extraordinaria de Aportantes acuerde disminuir el capital del Fondo, la Administradora publicará un aviso destacado en el diario a que se refiere el presente Reglamento Interno y remitirá una comunicación a los Aportantes, informando respecto de la disminución de capital acordada, el plazo para optar a la devolución de capital y la fecha de pago del valor de las cuotas.
- (5) Los Aportantes dispondrán de un plazo de 20 días corridos contado desde la publicación del aviso indicado en el numeral anterior, plazo que se prorrogará hasta el siguiente día hábil si el mismo venciera un día sábado, domingo o festivo, para notificar a la Administradora su voluntad de optar por la devolución de capital, por la totalidad o por una parte de las cuotas que les corresponda. Aquellos Aportantes que opten por la devolución de capital por el total de cuotas que le correspondan, podrán además manifestar su intención de ejercer su derecho respecto del número de cuotas de la disminución de capital que no fueren ejercidas por los Aportantes con derecho a ello, en cuyo caso podrán indicar la cantidad máxima adicional de cuotas respecto de las cuales opten por la devolución de capital. En caso que más de un Aportante ejerciere este último derecho, las cuotas de la disminución de capital que quedaren disponibles se distribuirán entre ellos a prorrata del número de cuotas de que cada uno de ellos sea titular en el Fondo. Aquellos Aportantes que no manifiesten su voluntad de concurrir a la disminución de capital en el plazo indicado, se entenderá que optan por no concurrir a la misma.
- (6) Si una vez concluido el procedimiento antes indicado, los Aportantes no hubieren manifestado su intención de ejercer su derecho a la devolución de capital por el total de las cuotas acordadas por la Junta Extraordinaria de Aportantes, la respectiva disminución de capital se entenderá limitada al número de cuotas respecto de la cual la misma se hubiere ejercido. Para estos efectos, la determinación del número de cuotas en que en definitiva se disminuirá el capital del Fondo, será efectuada por el Directorio de la Administradora conforme a lo señalado en este mismo numeral, dentro de los 30

días siguientes al vencimiento del plazo establecido en el N° 5 anterior para los efectos de que los Aportantes manifiesten su voluntad de ejercer su derecho a concurrir a la disminución de capital. La Administradora informará a la Superintendencia y enviará una comunicación a los Aportantes en tal sentido, dentro de los 3 días siguientes de adoptado el acuerdo de Directorio.

- (7) El pago a los Aportantes del valor de las cuotas a las cuales tengan derecho en la disminución de capital, según lo indicado en los números anteriores, deberá efectuarse en dinero efectivo o mediante cheque nominativo, previa entrega del respectivo Aportante del título en que consten las cuotas respecto de las cuales se ejerza el derecho a la devolución de capital, a contar de la fecha que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se adopte el acuerdo de disminución de capital, el cual no podrá ser inferior a 30 ni superior a 180 días contados desde la celebración de dicha Asamblea.
- (8) El valor de la cuota para los efectos de lo señalado en este artículo, se determinará tomando el valor cuota del día inmediatamente anterior a la fecha fijada para el pago por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 28 del D.S. N° 864, por el número de cuotas pagadas a esa fecha.

### **2.11 Clasificación de Saldos en Corrientes y no Corrientes**

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, aquellos con vencimiento superior a dicho período.

En el caso de que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción del Fondo, mediante contratos de crédito disponible de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, estos se clasifican como pasivos no corrientes

### **2.12 Ingresos financieros o ingresos por dividendos**

Los ingresos financieros se reconocen a prorrata del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye ingresos financieros procedentes de efectivo y efectivo equivalente, títulos de deuda y otras actividades que generen ingresos financieros para el Fondo.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

### **2.13 Dividendos por pagar**

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo en dinero líquido efectivo un 100% de los Beneficios Netos Percibidos durante el ejercicio. Para estos efectos, se entenderá por Beneficios Netos Percibidos, la cantidad que resulta de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas durante el respectivo ejercicio, el total de las pérdidas y gastos devengados en el período.

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio que la sociedad administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados. La Asamblea podrá aprobar que el reparto de dividendos se efectúe en pagos parciales dentro del referido plazo de 30 días, según lo permita la situación de liquidez del Fondo.

Los beneficios devengados que la sociedad administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo debido, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la Unidad de



Fomento entre la fecha que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengarán intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

## **2.14 Tributación**

El Fondo está domiciliado en Chile y se rige bajo las leyes vigentes en Chile, no existiendo ningún impuesto sobre sus ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo.

## **2.15 Garantías**

Garantías en efectivo provistas por el Fondo se incluyen en la “cuenta de margen” dentro de “Otros activos” del estado de situación financiera y no se incluye dentro del efectivo y efectivo equivalente.

Para garantías otorgadas distintas de efectivo, si la contraparte posee el derecho contractual de vender o entregar nuevamente en garantía el instrumento, el Fondo clasifica los activos en garantía en el estado de situación financiera de manera separada del resto de los activos, identificando su afectación en garantía. Cuando la contraparte no posee dicho derecho, sólo se revela la afectación del instrumento en garantía en nota a los estados financieros.

## **2.16 Segmentos**

Los segmentos operacionales son informados de una manera compatible con la presentación de información interna proporcionada por el responsable de la toma de decisiones operacionales. Este último, quien es responsable de asignar recursos y evaluar el desempeño de los segmentos operacionales, ha sido identificado como el comité de inversiones que toma las decisiones estratégicas.

De acuerdo a la línea de negocios del Fondo, no se ha clasificado en segmentos ya que toda su línea corresponde a inversión en proyectos inmobiliarios habitacionales, lo que significa que la asignación de recursos es otorgada de acuerdo a evaluaciones de proyectos aprobados por un comité y luego por el directorio de la administradora, cumpliendo en todo caso con la política de inversiones establecida en el reglamento interno.

## **Nota 03. Transición de las Niif**

### **3.1 Base de la transición a las NIIF**

#### **3.1.1 Aplicación de NIIF 1**

Los estados financieros de Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, serán los primeros estados financieros en base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y a las normas impartidas por el Oficio Circular N° 592 de fecha 06 de abril de 2010 de la Superintendencia de Valores y Seguros. La sociedad ha aplicado NIIF 1 al preparar sus estados financieros de transición.

La fecha de transición del Fondo es el 01 de enero de 2010. El Fondo ha preparado su balance de apertura bajo NIIF a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF por el Fondo es el 01 de enero de 2011.

De acuerdo a NIIF 1 para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias a la aplicación retroactiva de las NIIF y no se han aplicado exenciones optativas.

El Fondo ha utilizado el método de la participación para valorar sus inversiones en cuotas de Fondos de Inversión Privado y en acciones de sociedades anónimas, en las que mantiene participaciones entre un 20% y un 50%, sin tener el control de las mismas.

### 3.2 Conciliación entre NIIF y Principios contables chilenos

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en el Fondo de Inversión Desarrollo 2006. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Resumen de la conciliación del Patrimonio al 31 de diciembre de 2010 y al 1 de enero de 2010
- Conciliación de Patrimonio al 1 de enero de 2010
- Conciliación de Patrimonio al 31 de diciembre de 2010
- Conciliación del Resultado integral para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010.

#### 3.2.1 Resumen de la conciliación de patrimonio:

	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Total Patrimonio según principios contables previos	8.181.505	7.882.239
Ajuste VP Inversión en asociadas por conversión a IFRS	(147.944)	0
<b>Total Patrimonio según nuevas normas</b>	<b>8.033.561</b>	<b>7.882.239</b>



## Conciliación de Patrimonio al 1 de enero de 2010

Concepto	Principios contables chilenos M\$	Efecto de la transición NIIF M\$	NIIF M\$
<b>Activo</b>			
Activo corriente:			
Efectivo y efectivo equivalente	942.960	0	942.960
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	1.138.141	0	1.138.141
<b>Total activo corriente</b>	<b>2.081.101</b>	<b>0</b>	<b>2.081.101</b>
<b>Activos no corriente:</b>			
Activos financieros a costo amortizado	745.569	0	745.569
Inversiones valorizadas por el método de la participación	5.066.247	0	5.066.247
<b>Total activo no corriente</b>	<b>5.811.816</b>	<b>0</b>	<b>5.811.816</b>
<b>Total activo</b>	<b>7.892.917</b>	<b>0</b>	<b>7.892.917</b>
<b>Pasivo</b>			
Pasivo corriente:			
Remuneraciones sociedad administradora	9.070	0	9.070
Otros pasivos	1.608	0	1.608
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>10.678</b>	<b>0</b>	<b>10.678</b>
<b>Patrimonio neto:</b>			
Aportes	8.555.387	0	8.555.387
Otras reservas	0	0	0
Resultados acumulados	(616.520)	0	(616.520)
Resultados del ejercicio	(56.628)	0	(56.628)
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>7.882.239</b>	<b>0</b>	<b>7.882.239</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>7.892.917</b>	<b>0</b>	<b>7.892.917</b>

Explicación de los efectos de transición de NIIF

Al 1 de enero de 2010 no existen ajustes por efectos de aplicación de la norma IFRS.

### 3.2.2 Conciliación de Patrimonio al 31 de diciembre de 2010

Concepto	Principios contables chilenos M\$	Efecto de la transición NIIF M\$	NIIF M\$
<b>Activo</b>			
Activo corriente:			
Efectivo y efectivo equivalente	1.091.110	0	1.091.110
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	1.123.091	0	1.123.091
<b>Total activo corriente</b>	<b>2.214.201</b>	<b>0</b>	<b>2.214.201</b>
<b>Activos no corriente:</b>			
Activos financieros a costo amortizado	1.296.991	0	1.296.991
Inversiones valorizadas por el método de la participación (a)	4.684.546	(147.944)	4.536.602
<b>Total activo no corriente</b>	<b>5.981.537</b>	<b>(147.944)</b>	<b>5.833.593</b>
<b>Total activo</b>	<b>8.195.738</b>	<b>(147.944)</b>	<b>8.047.794</b>
<b>Pasivo</b>			
Pasivo corriente:			
Remuneraciones sociedad administradora	9.235	0	9.235
Otros pasivos	4.998	0	4.998
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>14.233</b>	<b>0</b>	<b>14.233</b>
<b>Patrimonio neto:</b>			
Aportes	8.074.285	0	8.074.285
Otras reservas (b)	0	(209.740)	(209.740)
Resultados acumulados (b)	(689.977)	16.829	(673.148)
Resultados del ejercicio (a) y (b)	797.197	44.967	842.164
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>8.181.505</b>	<b>(147.944)</b>	<b>8.033.561</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>8.195.738</b>	<b>(147.944)</b>	<b>8.047.794</b>

Explicación de los efectos de transición de NIIF

Se detallan a continuación las explicaciones y cuantificación de los diferentes conceptos expuestos en la conciliación incluida en el punto anterior.

- (a) Inversiones en empresas asociadas.- El principal efecto se debe a la variación del resultado en cada una de las empresas asociadas originadas por sus propios ajustes para la adopción de la norma NIIF.
- (b) Efectos de la Corrección Monetaria: De acuerdo a los PCGA chilenos las partidas de activos y pasivos no monetarios de las compañías chilenas, incluyendo el patrimonio y los resultados, se deben ajustar en forma periódica para reflejar el efecto de la pérdida en el poder adquisitivo del peso chileno. De acuerdo a las NIIF, solo se puede utilizar contabilidad inflacionaria cuando el país en que la sociedad desarrolla su actividad es un país hiperinflacionario, de acuerdo con los requisitos establecidos por la NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias". Dado que Chile no es considerado



un país que tiene una economía de características hiperinflacionarias, se ha revertido este efecto. La eliminación de la corrección monetaria afecta principalmente a las siguientes partidas de los estados financieros:

- Las cuentas de patrimonio. Este ajuste no tiene efectos patrimoniales, ya que constituye una reclasificación entre los resultados del año 2010 y las cuentas de patrimonio afectadas. La cuenta capital pagado no ha sido afectada por este ajuste, debido a que el capital se considerará modificado de pleno derecho al momento de la aprobación de los estados financieros bajo PCGA chilenos. El efecto en resultados del ajuste de la cuenta capital pagado durante el año 2010 se ha revertido contra la cuenta "otras reservas" y se ha presentado como otros incrementos (decrementos) de Patrimonio Neto en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Proforma, de acuerdo a lo dispuesto por el oficio Circular 456 de la SVS.
- Las cuentas de resultados. Bajo PCGA chilenos las cuentas del estado de resultados debían ajustarse para reflejar las variaciones en el poder adquisitivo del peso chileno. Este ajuste no tiene efectos patrimoniales ni en resultados, ya que constituye una reclasificación entre las cuentas del año 2010 y su efecto a nivel de resultado neto es nulo.

### 3.2.3 Conciliación del Resultado integral para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010

Concepto	Principios contables chilenos M\$	Efecto de la transición NIIF M\$	NIIF M\$
<b>Ingresos / pérdidas de la operación:</b>			
Intereses y reajustes (b)	10.227	(79)	10.148
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado (b)	(23.658)	71.197	47.539
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (b)	3.099	(8)	3.091
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación (a) y (b)	943.015	(27.704)	915.311
<b>Total ingresos / pérdidas netos de la operación</b>	<b>932.683</b>	<b>43.406</b>	<b>976.089</b>
<b>Gastos:</b>			
Depreciaciones			
Remuneración del comité de vigilancia (b)	(3.537)	29	(3.508)
Comisión de administración (b)	(114.452)	1.347	(113.105)
Otros gastos de operación (b)	(17.497)	185	(17.312)
<b>Total gastos de operación</b>	<b>(135.486)</b>	<b>1.561</b>	<b>(133.925)</b>
Utilidad / (pérdida) de la operación	797.197	44.967	842.164
Costos financieros	0	0	0
Utilidad / (pérdida) antes de impuesto	797.197	44.967	842.164
Impuestos a las ganancias por inversión en el exterior	0	0	0
<b>Total resultado integral</b>	<b>797.197</b>	<b>44.967</b>	<b>842.164</b>

Explicación de los efectos de transición de NIIF

Se detallan a continuación las explicaciones y cuantificación de los diferentes conceptos expuestos en la conciliación incluida en el punto anterior.

(a) Ajuste en la participación del resultado de las inversiones en empresas asociadas debido a la variación de sus propios resultados originados en la adopción de la norma NIIF.

(b) Eliminación corrección monetaria

La eliminación de la corrección monetaria afecta principalmente a las siguientes partidas de los estados financieros:

- Las cuentas de patrimonio
- Las cuentas de resultados

De acuerdo a lo normado en NIIF los ajustes del Período afectan el resultado del ejercicio.

## **Nota 04. Cambios Contables**

Salvo que este es el primer año de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), no hay otros cambios contables a informar.

## **Nota 05 Política de Inversión del Fondo**

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del Fondo, aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros, según Resolución Exenta N° 147 de fecha 27 de abril de 2006 y su posterior modificación aprobada por la Superintendencia de Valores y Seguros, según Resolución Exenta N° 643 de fecha 30 de octubre de 2008, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Coyancura 2283 oficina N°1102 Providencia, Santiago y en nuestro sitio WEB <http://www.independencia-sa.cl/>.

## **Nota 06. Administración de Riesgos**

Los factores de riesgo a que se enfrenta el Fondo son acotados y específicos, siendo a su juicio los más relevantes los siguientes:

### **6.1 Gestión de riesgo financiero**

Las actividades del Fondo lo exponen a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluido el riesgo cambiario o de moneda, riesgo por tipo de interés a valor razonable, riesgo por tipo de interés de flujo de efectivo y riesgos de precio), riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

Los límites de riesgo tolerables, las métricas para la medición del riesgo, la periodicidad de los análisis de riesgo son políticas normadas por la administración. La función de control de riesgo se encuentra en la Gerencia de Administración y Finanzas de la Administradora.



### 6.1.1 Riesgos de mercado

#### a) Riesgo de precios

El Fondo invierte principalmente en el desarrollo de activos inmobiliarios con fines habitacionales a través de acciones de sociedades inmobiliarias y cuotas de Fondos de Inversión Privados. El valor de dichos activos subyacentes inmobiliarios pueden verse afectados por situaciones adversas en el mercado inmobiliario, tales como variaciones en el valor de los terrenos, aumento de gravámenes u otras.

#### b) Riesgo cambiario

El riesgo cambiario, como está definido en la NIIF 7, surge cuando el valor de transacciones futuras, activos monetarios y pasivos monetarios reconocidos y denominados en otras monedas, fluctúa debido a variaciones en los tipos de cambio. NIIF7 considera que la exposición cambiaria relacionada con activos y pasivos no monetarios es un componente del riesgo de precio de mercado y no riesgo cambiario.

Al 31 de diciembre de 2011, el Fondo no tiene inversiones denominadas en USD. De acuerdo a su política de inversión, establecida en el reglamento interno, el Fondo no contempla inversiones en países cuya moneda fuera distinta al peso chileno.

#### c) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro.

Los ingresos recurrentes del Fondo provienen de rentas inmobiliarias indexadas a la UF. El Fondo no mantiene deudas a largo plazo de ninguna especie a tasa fija sobre UF, por lo que no está expuesto al riesgo de tipo de interés.

Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, el Fondo puede estar expuesto a riesgos menores de tasa de interés originados por el financiamiento a través de líneas de créditos.

### 6.1.2 Riesgo de crédito

El Fondo está expuesto al riesgo crediticio, que es el riesgo asociado a la posibilidad que una entidad contraparte sea incapaz de pagar sus obligaciones a su vencimiento.

Para el Fondo este riesgo puede provenir principalmente de los aportes vía deuda, entregados a los proyectos de inversión. Para mitigar este riesgo se realizan las siguientes acciones; i) antes de formalizar un contrato de préstamo o reconocimiento de deuda, se analiza el riesgo de no pago futuro, ii) todos los posibles contratos de préstamos o reconocimientos de deuda deben seguir instancias de revisión y de acuerdo al monto involucrado deben finalizar con la aprobación del directorio de la administradora, y iii) se realiza un monitoreo mensual por parte de la gerencia y el directorio de la administradora de las inversiones de manera de controlar el cumplimiento de los flujos proyectados por la inversión. Dadas las acciones que se realizan el riesgo de crédito del Fondo es mínimo.

### 6.1.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que el Fondo no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento.

Para gestionar el riesgo de liquidez, el Fondo tiene una política de inversión y financiamiento que busca desarrollar la capacidad de autogenerar, en lo posible, recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros.

La Gerencia de Finanzas de la Administradora monitorea periódicamente las proyecciones de flujo de caja de corto y mediano plazo, con el objetivo de anticiparse a posibles necesidades de financiamiento en el tiempo.

#### 6.1.4 Riesgo Operacional

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falla de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio del Fondo, incluidas las actividades de apoyo correspondientes.

Entre las actividades principales se deben considerar el cumplimiento del plan de inversiones del Fondo y el cumplimiento cabal por parte del Fondo de los límites y los demás parámetros establecidos en las leyes, normativa vigente y en su reglamento interno.

La gestión directa de inversión está a cargo del Gerente General de la Administradora y su equipo. Asimismo, el equipo señalado está a cargo del seguimiento de las inversiones en cartera, evaluando si éstas siguen cumpliendo con las proyecciones que inicialmente se establecieron sobre ellas.

El proceso de inversión del Fondo cuenta con varias instancias formales en su proceso de evaluación. Finalmente y una vez que todas las inversiones pasaron por las instancias de evaluación respectivas, a través de las cuáles se seleccionaron los proyectos en los cuáles existe un potencial de inversión real, éstos son evaluados por el Directorio, quien entrega la aprobación final para cada proyecto.

Respecto al control de gestión realizado a nivel interno, mensualmente es presentado al directorio un informe en el cual se comparan los estados financieros proyectados con los estados financieros reales, y un informe de avance de la cartera de inversiones.

Además de los controles anteriores se encuentra el comité de vigilancia, integrado por representantes de los aportantes, los cuales ejercen labores de control en una amplia gama de materias, pudiendo solicitar a la administradora toda la información que estime pertinente para el desarrollo de sus funciones.

## Nota 07. Juicios y Estimaciones Contables Críticas

### 7.1 Estimaciones contables críticas

La administración hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables restantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados. Dentro del ejercicio financiero informado no hay estimaciones y supuestos que tenga un riesgo significativo de causar ajustes importantes a los valores contables de activos y pasivos.



## 7.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

### Moneda funcional

La administración considera el peso Chileno como la moneda que más fielmente representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El peso es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas. Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara el Fondo con otros productos de inversión en pesos.

## Nota 08. Activos Financieros a Costo Amortizado

### a) Composición del saldo

A continuación se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	31.12.2011		31.12.2010		01.01.2010	
	Nacional M\$	Total de activos %	Nacional M\$	Total de activos %	Nacional M\$	Total de activos %
<b>Inversiones no registradas:</b>						
Otros títulos de deuda no registrados	1.808.367	31,7123	1.296.991	16,1161	745.569	9,4461

Los títulos de deuda están agrupados sobre la base de su mercado primario en el cual opera el emisor.

### b) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado se resume como sigue:

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Saldos iniciales	1.296.991	745.569	711.841
Intereses y reajustes	55.493	19.731	(7.110)
Adiciones	455.883	531.691	40.838
<b>Saldos finales</b>	<b>1.808.367</b>	<b>1.296.991</b>	<b>745.569</b>

## Nota 09. Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

### a) Información financiera resumida de asociadas

Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	del ejercicio M\$
			Capital	Votos										
Inmob. Nueva San Francisco S.A.	Chile	\$	20%		2.282.837	6.931.967	9.214.804	9.354.349	0	9.354.349	(139.545)	2.480	(150.534)	(148.054)
Inmob. Banvic I	Chile	\$	30%		174.111	2.166.546	2.340.657	2.408.212	0	2.408.212	(67.555)	0	(1.629)	(1.629)
IVK Fondo de Inversión Privado	Chile	\$	45%		108.809	0	108.809	12.428	0	12.428	96.381	599.563	(589.702)	9.861
Fondo de Inversión Privado Carrion	Chile	\$	33%		272.951	480.774	753.725	13.443	0	13.443	740.282	653.357	(675.325)	(21.968)
EL Llano Fondo Inversión Privado	Chile	\$	35%		2.973.058	7.756	2.980.814	46.524	0	46.524	2.934.290	2.300.480	(1.017.254)	1.283.226
Blanco Encalada I Fondo Inversión Privado	Chile	\$	40%		2.100.035	805.381	2.905.416	277.462	86.187	363.649	2.541.767	2.621.061	(2.344.719)	276.342
Fondo de Inversión Privado San Francisco	Chile	\$	20%		395.032	0	395.032	135.593	0	135.593	259.439	3.376.832	(3.268.156)	108.676
Fondo de Inversión Privado Paseo Huérfanos	Chile	\$	47%		400.995	780.395	1.181.390	6.705	0	6.705	1.174.685	2.214.906	(1.821.619)	393.287
Fondo de Inversión Privado Belo Horizonte	Chile	\$	40%		39.729	0	39.729	0	0	0	39.729	5.501.498	(4.223.983)	1.277.515
					<b>8.747.557</b>	<b>11.172.819</b>	<b>19.920.376</b>	<b>12.254.716</b>	<b>86.187</b>	<b>12.340.903</b>	<b>7.579.473</b>	<b>17.270.177</b>	<b>(14.092.921)</b>	<b>3.177.256</b>
Inmob. Nueva San Francisco S.A.	Chile	\$	20%		8.877	2.538.312	2.547.189	9.354.349	0	9.354.349	(6.807.160)	1.141.381	(216.124)	925.257
Inmob. Banvic I	Chile	\$	30%		64.668	3.670.743	3.735.411	3.801.336	0	3.801.336	(65.925)	16.077	(3.689)	12.388
IVK Fondo de Inversión Privado	Chile	\$	45%		345.601	391.883	737.484	68.577	0	68.577	668.907	766.917	(413.262)	353.655
Fondo de Inversión Privado Carrion	Chile	\$	33%		438.897	1.052.903	1.491.800	23.396	0	23.396	1.468.404	169.457	(112.743)	56.714
EL Llano Fondo Inversión Privado	Chile	\$	35%		345.316	2.134.048	2.479.364	828.300	0	828.300	1.651.064	386.355	(381.013)	5.342
Blanco Encalada I Fondo Inversión Privado	Chile	\$	40%		594.189	2.647.421	3.241.610	954.918	0	954.918	2.286.692	1.418.844	(613.643)	805.201
Fondo de Inversión Privado San Francisco	Chile	\$	20%		137.593	3.681.861	3.819.454	1.568.168	0	1.568.168	2.251.286	1.141.381	(216.124)	925.257
Fondo de Inversión Privado Paseo Huérfanos	Chile	\$	47%		221.851	2.282.841	2.504.692	179.987	0	179.987	2.324.705	585.176	(210.727)	374.449
Fondo de Inversión Privado Belo Horizonte	Chile	\$	40%		85.436	4.937.247	5.022.683	3.250.791	0	3.250.791	1.771.892	325.812	(145.731)	180.081
					<b>2.242.428</b>	<b>23.337.259</b>	<b>25.579.687</b>	<b>20.029.822</b>	<b>0</b>	<b>20.029.822</b>	<b>5.549.865</b>	<b>5.951.400</b>	<b>(2.313.056)</b>	<b>3.638.344</b>
IVK Fondo de Inversión Privado	Chile	\$	45%		254.210	7.442.803	7.697.013	5.011.372	0	5.011.372	2.685.641	922.008	(356.772)	565.236
Fondo de Inversión Privado Carrion	Chile	\$	33%		19.483	2.949.405	2.968.888	1.126.392	0	1.126.392	1.842.496	104.139	(218.089)	(113.950)
EL Llano Fondo Inversión Privado	Chile	\$	35%		18.663	4.045.403	4.064.066	2.377.201	0	2.377.201	1.686.865	300.451	498.573	799.024
Blanco Encalada I Fondo Inversión Privado	Chile	\$	40%		44.908	11.084.343	11.129.251	9.610.723	0	9.610.723	1.518.528	2.180	(167.368)	(165.188)
Fondo de Inversión Privado San Francisco	Chile	\$	20%		263.369	5.785.594	6.048.963	3.245.501	0	3.245.501	2.803.462	121.258	(309.411)	(188.153)
Fondo de Inversión Privado Paseo Huérfanos	Chile	\$	47%		455.661	4.152.117	4.607.778	2.608.766	0	2.608.766	1.999.012	2.654	(122.080)	(119.426)
Fondo de Inversión Privado Belo Horizonte	Chile	\$	40%		71.453	2.359.208	2.430.661	754.486	0	754.486	1.676.175	116	(14.201)	(14.085)
					<b>1.127.747</b>	<b>37.818.873</b>	<b>38.946.620</b>	<b>24.734.441</b>	<b>0</b>	<b>24.734.441</b>	<b>14.212.179</b>	<b>1.452.806</b>	<b>(689.348)</b>	<b>763.458</b>



b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

31 de diciembre de 2011									
Rut	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
76.120.944-2	Inmob. Nueva San Francisco	2.000	(2.000)	0	0	0	0	0	0
76.963.190-9	Inmob. Banvic I	0	0	0	0	0	0	0	0
76.053.423-4	FIP IVK	301.008	4.496	0	0	0	0	(262.131)	43.373
76.036.704-4	FIP CARRION	489.419	(7.298)	0	0	0	0	(235.384)	246.737
76.053.416-1	FIP EL Llano	577.872	449.129	0	0	0	0	0	1.027.001
76.037.844-5	FIP Blanco Encalada	914.677	110.537	0	0	0	0	(544.243)	480.971
76.039.588-9	FIP San Francisco	450.258	21.735	0	0	0	0	(420.106)	51.887
53.308.571-7	FIP Paseo Huerfanos	1.092.611	184.845	0	0	0	0	(725.354)	552.102
76.036.799-0	FIP Belo Horizonte	708.757	511.006	0	0	0	0	(1.203.871)	15.892
<b>Total</b>		<b>4.536.602</b>	<b>1.272.450</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(3.391.089)</b>	<b>2.417.963</b>

31 de diciembre de 2010									
Rut	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
76.120.944-2	Inmob. Nueva San Francisco	0	0	0	0	2.000	0	0	2.000
76.963.190-9	Inmob. Banvic I	0	0	0	0	0	0	0	0
76.053.423-4	FIP IVK	1.179.062	159.375	0	0	0	(1.037.429)	0	301.008
76.036.704-4	FIP CARRION	599.126	18.915	0	0	0	(128.622)	0	489.419
76.053.416-1	FIP EL Llano	576.003	1.869	0	0	0	0	0	577.872
76.037.844-5	FIP Blanco Encalada	595.761	318.916	0	0	0	0	0	914.677
76.039.588-9	FIP San Francisco	547.016	184.147	0	0	139.326	(420.231)	0	450.258
53.308.571-7	FIP Paseo Huerfanos	915.164	177.447	0	0	0	0	0	1.092.611
76.036.799-0	FIP Belo Horizonte	654.115	54.642	0	0	0	0	0	708.757
<b>Total</b>		<b>5.066.247</b>	<b>915.311</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>141.326</b>	<b>(1.586.282)</b>	<b>0</b>	<b>4.536.602</b>

## Nota 10. Cuentas y Documentos por Cobrar por Operaciones

Composición del saldo:

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
<b>Corrientes:</b>			
Cuentas por cobrar	477.115	736.891	761.169
Anticipo por promesas de compras	68.175	386.200	376.972
<b>Total cuentas y documentos por cobrar no corrientes</b>	<b>545.290</b>	<b>1.123.091</b>	<b>1.138.141</b>

## Nota 11. Otros Pasivos

Composición del saldo:

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
<b>Otros pasivos corrientes:</b>			
Provisión honorarios	0	4.998	1.608

## Nota 12. Efectivo y Efectivo Equivalente

La composición del rubro efectivo y efectivo equivalente, comprende los siguientes saldos:

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Efectivo en bancos	2.286	227	(1.047)
Cuotas de fondos mutuos	928.502	9.004	0
Depósitos a plazo	0	1.081.879	944.007
<b>Total</b>	<b>930.788</b>	<b>1.091.110</b>	<b>942.960</b>

## Nota 13. Cuotas Emitidas

Las cuotas del Fondo ascienden a 222.000 al 31 de diciembre de 2011 (384.000 cuotas al 31 de diciembre de 2010), con un valor de \$25.673,6036 (\$20.920,7318 por cuota al 31 de diciembre de 2010).

a) Al 31 de diciembre de 2011

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas	
		suscritas	pagadas
Nº 171 de 05.05.2006	1.000.000	222.000	222.000

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	comprometidas	Cuotas suscritas	pagadas	Total M\$
Saldo de inicio			384.000	384.000
Colocaciones del período				
Transferencias				
Disminuciones			(162.000)	(162.000)
<b>Saldo al cierre</b>			<b>222.000</b>	<b>222.000</b>



b) Al 31 de diciembre de 2010

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas suscritas	pagadas
N° 171 de 05.05.2006	1.000.000	384.000	384.000

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	comprometidas	Cuotas suscritas	pagadas	Total M\$
Saldo de inicio			418.429	418.429
Colocaciones del período				
Transferencias				
Disminuciones			(34.429)	(34.429)
<b>Saldo al cierre</b>			<b>384.000</b>	<b>384.000</b>

c) Al 1 de Enero.2010:

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas suscritas	pagadas
N° 171 de 05.05.2006	1.000.000	418.429	418.429

## Nota 14. Reparto de Beneficios a los Aportantes

Durante los ejercicios 2011 y 2010, informados no se han realizado reparto de beneficios a los aportantes de Fondo.

## Nota 15. Rentabilidad del Fondo

El valor de la cuota al 31 de diciembre de 2011 y 2010, fue de \$25.673,6036 y \$20.920,7318, respectivamente, por lo tanto la rentabilidad del período fue de 22.7%.

## Nota 16. Valor Económico de la Cuota

El Fondo no ha realizado valorizaciones económicas a la fecha de cierre de los presentes estados financieros.

## Nota 17 Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión

El detalle de la Inversión acumulada al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Cuotas o Acciones al cierre	Saldo de cierre M\$
				Capital	Votos		
76.120.944-2	Inmobiliaria Nueva San Francisco	Chile	\$	20%		20.000	0
76.963.190-9	Inmobiliaria Banvic I	Chile	\$	30%		3.600	0
76.053.423-4	FIP IVK	Chile	\$	45%		1.961	43.373
76.036.704-4	FIP CARRION	Chile	\$	33%		14.200	246.737
76.053.416-1	FIP EL Llano	Chile	\$	35%		35.000	1.027.001
76.037.844-5	FIP Blanco Encalada	Chile	\$	40%		38.000	480.971
76.039.588-9	FIP San Francisco	Chile	\$	20%		4.744	51.887
53.308.571-7	FIP Paseo Huerfanos	Chile	\$	47%		18.754	552.102
76.036.799-0	FIP Belo Horizonte	Chile	\$	40%		4.685.715	15.892
<b>Total</b>						<b>4.821.974</b>	<b>2.417.963</b>

## Nota 18 Excesos de Inversión

Durante el Período analizado, el Fondo no ha presentado excesos de inversión.

## Nota 19 Gravámenes y Prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el Fondo no tiene gravámenes ni prohibiciones.

El límite establecido en el Reglamento Interno del Fondo es 50% calculado sobre el patrimonio del fondo.

## Nota 20 Custodia de Valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)

De acuerdo a lo establecido en las normas de carácter general de la SVS N° 235 de 2009 y N° 260 de 2009, el Fondo no mantiene directamente en custodia valores de su cartera de inversión.

## Nota 21 Partes Relacionadas

Se considera que las partes están relacionadas si una de las partes tiene la capacidad de controlar a la otra o ejercer influencias significativas sobre la otra parte al tomar decisiones financieras u operaciones, o si se encuentran comprendidas por el artículo 100 de la Ley de Mercado de Valores.



#### a) Remuneración por administración

El Fondo es administrado por Independencia S.A. Administradora de Fondos de Inversión (la “administradora”), una sociedad administradora de fondos constituida en Chile. La sociedad administradora recibe a cambio de remuneración sobre la base el patrimonio neto del fondo, pagadera mensualmente utilizando la siguiente forma de cálculo.

#### **Comisión de Administración 2011**

Con fecha 21 de abril de 2011 según asamblea extraordinaria de aportantes, se determinó modificar la remuneración de administración del Fondo, que tendrá derecho a cobrar la Administradora a partir del mes de abril de 2011 hasta la liquidación del Fondo, eliminando de esta manera la comisión fija mensual y estará compuesta por una remuneración variable según se expresa a continuación:

La Remuneración Variable se devengará, por primera vez, en aquel momento en el cual se haya obtenido la “Devolución del Patrimonio”, entendiéndose por ésta la percepción por parte de los Aportantes de Distribuciones, según este término se define a continuación, que en conjunto sean equivalentes al total del patrimonio de Fondo según los estados financieros al cierre del mes inmediatamente anterior, debidamente reajustados de acuerdo a la variación experimentada por la Unidad de Fomento.

Se entenderá por “Distribución o Distribuciones”, para los efectos de esta comisión, todo dividendos o devolución de capital que haya sido percibido por los Aportantes del Fondo. Toda Distribución deberá expresarse en Unidades de Fomento según el valor que ésta tenga al día de su pago efectivo.

Todas las Distribuciones efectuadas en exceso y con posterioridad a la Devolución del Patrimonio se denominarán, para estos efectos como “Excedente de Devolución del Patrimonio”.

Con cada Excedente de Devolución del Patrimonio se devengará la Remuneración Variable, la cual corresponderá al 12% de dicho monto, IVA incluido.

Esta remuneración se pagará a la Administradora, dentro de los 5 días de efectuada la distribución que dio origen a esa remuneración.

El Fondo no ha pagado Remuneración Variable durante el 2011.

El total de remuneración por administración del período terminado el 31 de diciembre de 2011 ascendió a M\$28.132, adeudándose M\$0 por remuneración por pagar a Independencia S.A. al cierre del período

#### b) Tenencia de cuotas por la administradora, entidades relacionadas a la misma y otros

La administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; no mantienen cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

#### **Transacciones con personas relacionadas**

El Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas.

## Nota 22 Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículo 3ª Ley N° 18.815 – Artículo 226 Ley N° 18.045)

La garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del Fondo, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 3ª de la Ley N° 18.815 y artículo 226 de la Ley N° 18.045 de 1981 se presenta en el siguiente cuadro:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				desde	hasta
Boleta bancaria	Banco de Chile	Banco de Chile	10.000	08.03.2011	10.03.2012

## Nota 23 Otros Gastos de Operación

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$
Honorarios abogados	972	1.770
Honorarios auditoría	1.224	2.751
Honorarios contabilidad	2.671	6.329
Honorarios clasificación de riesgos	0	394
Otros gastos	26	3.565
<b>Total</b>	<b>4.893</b>	<b>14.809</b>
% sobre el activo del fondo	0,0858	0,2597

## Nota 24 Información Estadística



## **Nota 25** Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el Fondo no posee inversiones en Subsidiarias para las cuales mantenga el control directo o indirecto.

### a) Juicios y contingencias de empresas Asociadas

No existen juicios y contingencias durante el Período informado.

### b) Operaciones discontinuadas

No existen activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas.

## **Nota 26** Sanciones

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la sociedad administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

## **Nota 27** Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.

## Nota 28 Información por Segmentos

De acuerdo a la línea de negocios del Fondo, no se ha clasificado en segmentos ya que toda su línea corresponde a inversiones en proyectos inmobiliarios habitacionales, lo que significa que la asignación de recursos es otorgada de acuerdo a evaluaciones de proyectos aprobados por un comité y luego por el Directorio de la sociedad administradora.

### ANEXO I

#### ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

##### A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Resumen de la cartera de inversiones al 31 de diciembre de 2011.

Descripción	Monto invertido		Invertido sobre activo del fondo %
	Nacional M\$	Extranjero M\$	
Otros títulos de deuda no registrados	1.808.367		31,7123
Cuotas de fondos de inversión privados	2.417.963	0	42,4025
<b>Total</b>	<b>4.226.330</b>	<b>0</b>	<b>74,1148</b>

##### B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	01.01.2011	01.01.2010
	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES:</b>	<b>39.789</b>	<b>12.947</b>
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	17.729	3.083
Intereses percibidos de títulos de deuda	22.060	9.864
<b>PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES:</b>	<b>(264.501)</b>	<b>0</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(2.000)	0
Valorización de cuotas de fondos de inversión	(7.298)	0
Otras inversiones y operaciones	(255.203)	0
<b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES:</b>	<b>1.344.638</b>	<b>963.142</b>
Valorización de cuotas de fondos de inversión	1.281.748	915.311
Valorización de cuotas de fondos mutuos	8.162	8
Intereses devengados de títulos de deuda	0	284
Otras inversiones y operaciones	54.728	47.539
<b>GASTOS DE EJERCICIO:</b>	<b>(46.559)</b>	<b>(133.925)</b>
Comisión de la sociedad administradora	(28.132)	(113.105)
Remuneración del comité de vigilancia	(3.618)	(3.508)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(14.809)	(17.312)
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.073.367</b>	<b>842.164</b>



### C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	01.01.2011 31.12.2011 M\$	01.01.2010 31.12.2010 M\$
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO:</b>	<b>(271.271)</b>	<b>(120.978)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	39.789	12.947
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(264.501)	0
Gastos del ejercicio (menos)	(46.559)	(133.925)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	0	0
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)		
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES:</b>	<b>(1.096.653)</b>	<b>(975.972)</b>
<b>Utilidad (pérdida) realizada no distribuida</b>	<b>(1.096.653)</b>	<b>(975.972)</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(477.953)	(357.272)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	0	0
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	(618.700)	(618.700)
Dividendos definitivos declarados (menos)	0	0
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>	<b>(1.367.924)</b>	<b>(1.096.950)</b>



INDEPENDENCIA  
Independencia Asociados S.A.