



INMOBILIARIA INSTITUTO DE PREVISION S.A.

**Estados Financieros Intermedios
Al 30 de Septiembre de 2010**

INMOBILIARIA INSTITUTO DE PREVISION S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período terminado al 30 de Septiembre de 2010. (En miles de pesos)

SVS Estado de Situación Financiera Clasificado	30/09/10	31/12/09 (1)	01/01/09 (2)(3)
Estado de Situación Financiera			
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	46.496	53.973	16.396
Otros activos financieros, corrientes	0	0	0
Otros activos no financieros, corrientes	0	0	0
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.345	958	1.829
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	0	0	0
Inventarios	0	0	0
Activos biológicos, corrientes	0	0	0
Activos por impuestos, corrientes	244	350	335
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	48.085	55.281	18.560
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0	0
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0	0
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0	0
Activos corrientes totales	48.085	55.281	18.560
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	7.874	7.812	7.562
Otros activos no financieros, no corrientes	0	0	0
Derechos por cobrar, no corrientes	0	0	0
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	0	0	0
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	0	0	0
Activos intangibles distintos de la plusvalía	0	0	0
Plusvalía	0	0	0
Propiedades, Planta y Equipo	760	1.220	1.738
Activos biológicos, no corrientes	0	0	0
Propiedad de inversión	352.087	364.201	416.175
Activos por impuestos diferidos	0	0	0
Total de activos no corrientes	360.721	373.233	425.475
Total de activos	408.806	428.514	444.035
Patrimonio y pasivos			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	444	0	2.978
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	415	380	191
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	0	0	0
Otras provisiones, corrientes	0	0	0
Pasivos por Impuestos, corrientes	0	0	0
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	0	0	0
Otros pasivos no financieros, corrientes	3.431	4.923	4.953
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	4.290	5.303	8.122
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0	0
Pasivos corrientes totales	4.290	5.303	8.122
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	0	0	0
Otras cuentas por pagar, no corrientes	0	0	0
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, no corrientes	0	0	0
Otras provisiones, no corrientes	0	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0	0
Provisiones por beneficios a los empleados, no corrientes	0	0	0
Otros pasivos no financieros, no corrientes	7.874	7.812	7.562
Total de pasivos no corrientes	7.874	7.812	7.562
Total pasivos	12.164	13.115	15.684
Patrimonio			
Capital emitido	240.149	240.149	240.149
Ganancias (pérdidas) acumuladas	-34.596	-24.399	-13.041
Primas de emisión	0	0	0
Acciones propias en cartera	0	0	0
Otras participaciones en el patrimonio	0	0	0
Otras reservas	191.089	199.649	201.243
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	396.642	415.399	428.351
Participaciones no controladoras	0	0	0
Patrimonio total	396.642	415.399	428.351
Total de patrimonio y pasivos	408.806	428.514	444.035

INMOBILIARIA INSTITUTO DE PREVISION S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período terminado al 30 de Septiembre de 2010. (En miles de pesos)

SVS Estado de Resultados Por Naturaleza	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	01/01/2010 30/09/2010	01/01/2009 30/09/2009	01/07/2010 30/09/2010	01/07/2009 30/09/2009
Estado de resultados				
Ganancia (pérdida)				
Ingresos de actividades ordinarias	24.235	25.795	8.145	8.617
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado	0	0	0	0
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado	0	0	0	0
Otros ingresos, por naturaleza	397	30	0	31
Cambios en inventarios de productos terminados y en proceso	0	0	0	0
Otros trabajos realizados por la entidad y capitalizados	0	0	0	0
Materias primas y consumibles utilizados	0	0	0	0
Gastos por beneficios a los empleados	-8.862	-8.273	-3.133	-2.697
Gasto por depreciación y amortización	-4.012	-3.954	-1.335	-1.297
Reversión de pérdidas por deterioro de valor (Pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0	0	0
Otros gastos, por naturaleza	-22.078	-23.387	-6.085	-10.237
Otras ganancias (pérdidas)	0	0	0	0
Ingresos financieros	254	472	119	0
Costos financieros	-18	-432	-54	-119
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	0	0	0	0
Diferencias de cambio	0	0	0	0
Resultados por unidades de reajuste	-44	73	29	13
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable	0	0	0	0
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	-10.128	-9.676	-2.314	-5.689
Gasto por impuestos a las ganancias	0	0	0	0
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	-10.128	-9.676	-2.314	-5.689
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Ganancia (pérdida)	-10.128	-9.676	-2.314	-5.689
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	-10.128	-9.676	-2.314	-5.689
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	0	0	0	0
Ganancia (pérdida)	-10.128	-9.676	-2.314	-5.689
Ganancias por acción				
Ganancia por acción básica				
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	-2	-2	0	-1
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Ganancia (pérdida) por acción básica	-2	-2	0	-1
Ganancias por acción diluidas				
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	0	0	0	0
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Ganancias (pérdida) diluida por acción	0	0	0	0

INMOBILIARIA INSTITUTO DE PREVISION S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período terminado al 30 de Septiembre de 2010. (En miles de pesos)

SVS Estado de Resultados Integral	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	01/01/2010 30/09/2010	01/01/2009 30/09/2009	01/07/2010 30/09/2010	01/07/2009 30/09/2009
Estado del resultado integral				
Ganancia (pérdida)	-10.128	-9.676	-2.314	-5.689
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos				
Diferencias de cambio por conversión				
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	0	0	0	0
Ajustes de reclasificación en diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	0	0	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta				
Ganancias (pérdidas) por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos	0	0	0	0
Ajustes de reclasificación, activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos	0	0	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, activos financieros disponibles para la venta	0	0	0	0
Coberturas del flujo de efectivo				
Ganancias (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	0	0	0	0
Ajustes de reclasificación en coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por importes transferidos al importe inicial en libros de las partidas cubiertas	0	0	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, coberturas del flujo de efectivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) de inversiones en instrumentos de patrimonio	0	0	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación	0	0	0	0
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	0	0	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral				
Impuesto a las ganancias relacionado con diferencias de cambio de conversión de otro resultado integral	0	0	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con inversiones en instrumentos de patrimonio de otro resultado integral	0	0	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con activos financieros disponibles para la venta de otro resultado integral	0	0	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral	0	0	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con cambios en el superávit de revaluación de otro resultado integral	0	0	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con planes de beneficios definidos de otro resultado integral	0	0	0	0
Ajustes de reclasificación en el impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral	0	0	0	0
Suma de impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	-10.128	-9.676	-2.314	-5.689
Resultado integral atribuible a				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	-10.128	-9.676	-2.314	-5.689
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	0	0	0	0
Resultado integral total	-10.128	-9.676	-2.314	-5.689

INMOBILIARIA INSTITUTO DE PREVISION S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período terminado al 30 de Septiembre de 2010. (En miles de pesos)

SVS Estado de Flujo de Efectivo Directo	01/01/2010 30/09/2010	01/01/2009 30/09/2009
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	23.855	26.467
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	0	0
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	0	0
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	0	0
Otros cobros por actividades de operación	0	0
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-10.906	-15.517
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	0	0
Pagos a y por cuenta de los empleados	-10.825	-13.170
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	0	0
Otros pagos por actividades de operación	-5.705	-1.557
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	-432
Intereses recibidos	0	472
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	-3.631	370
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	-7.212	-3.367
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	0	0
Otros cobros por la venta de patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Préstamos a entidades relacionadas	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	14.000
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	96	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros a entidades relacionadas	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	96	14.000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	0	0
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	3.699	15.208
Total importes procedentes de préstamos	3.699	15.208
Préstamos de entidades relacionadas	0	0
Pagos de préstamos	-3.283	-16.869
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	0	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	-777	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-361	-1.661
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	-7.477	8.972
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	-7.477	8.972
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	53.973	16.396
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	46.496	25.368

INMOBILIARIA INSTITUTO DE PREVISION S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período terminado al 30 de Septiembre de 2010. (En miles de pesos)

Estado de cambios en el patrimonio						
	Capital emitido	Superavit de Revaluación	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2010	240.149	199.649	199.649	-24.399	415.399	415.399
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por correcciones de errores	0	0	0	0	0	0
Saldo Inicial Reexpresado	240.149	199.649	199.649	-24.399	415.399	415.399
Cambios en patrimonio						
Resultado Integral						
Ganancia (pérdida)				-10.128	-10.128	-10.128
Otro resultado integral		0	0		0	0
Resultado integral		0	0	-10.128	-10.128	-10.128
Emisión de patrimonio	0				0	0
Dividendos					0	0
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	0	-8.560	-8.560	-69	-8.629	-8.629
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	0			0	0	0
Incremento (disminución) por cambios en la particip. de subsidiarias que no impliquen pér				0	0	0
Total de cambios en patrimonio	0	-8.560	-8.560	-10.197	-18.757	-18.757
Saldo Final Período Actual 30/09/2010	240.149	191.089	191.089	-34.596	396.642	396.642

	Capital emitido	Superavit de Revaluación	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Anterior 01/01/2009	240.149	201.243	201.243	-13.041	428.351	428.351
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por correcciones de errores	0	0	0	0	0	0
Saldo Inicial Reexpresado	240.149	201.243	201.243	-13.041	428.351	428.351
Cambios en patrimonio						
Resultado Integral						
Ganancia (pérdida)				-9.676	-9.676	-9.676
Otro resultado integral		0	0		0	0
Resultado integral		0	0	-9.676	-9.676	-9.676
Emisión de patrimonio	0				0	0
Dividendos					0	0
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	0			0	0	0
Incremento (disminución) por cambios en la particip. de subsidiarias que no impliquen pér				0	0	0
Total de cambios en patrimonio	0	0	0	-9.676	-9.676	-9.676
Saldo Final Período Anterior 30/09/2009	240.149	201.243	201.243	-22.717	418.675	418.675

INMOBILIARIA INSTITUTO DE PREVISION S.A.

**Estados Financieros Intermedios correspondientes al período terminado al 30 de Septiembre de 2010.
(En miles de pesos)**

NOTA 1. INFORMACION GENERAL Y DESCRIPCION DEL NEGOCIO

Inmobiliaria Instituto Previsión S.A. tiene su domicilio legal en calle Condell 1349, Valparaíso, Chile y su Rol Único Tributario es 91.559.000-4, constituyéndose como sociedad anónima abierta por escritura pública el 15 de noviembre de 1954, ante el notario de Valparaíso Sr. Jorge Alemparte.

El objeto único y exclusivo de la sociedad es el establecer y explotar los bienes muebles o inmuebles que adquiera, clínicas, clubes, campos de deportes en general, gimnasios, piscinas, bibliotecas, cooperativas y demás servicios y explotaciones del Instituto de Previsión Asistencia y Protectora de Empleados y comprar y vender toda clase de artículos relacionados con su giro.

La sociedad se encuentra inscrita en el registro de valores desde el 06 de Agosto de 1981, identificándose con el número 0104. Como consecuencia de su inscripción en estos registros, está sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

En la actualidad la empresa es controlada por el Instituto de Previsión para Empleados Públicos IPA, entidad que mantiene el 39,00% del total de acciones de la sociedad.

NOTA 2. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

2.1) Estado de cumplimiento:

A partir del ejercicio 2010, la Sociedad ha adoptado por primera vez Normas Internacionales de Información Financiera (NIF o IFRS), siendo esta la presentación, en comparativo con el mismo período anterior.

2.2) Período contable:

Según la IFRS 1 y la Circular N° 1.924 del 24 de abril de 2009, los estados financieros trimestrales intermedios se presentan para los siguientes periodos:

- Estados de Situación Financiera y Estados de Cambios en el Patrimonio: 30 de septiembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009.
- Estados Integrales de Resultados: 30 de septiembre 2010 – 30 de septiembre 2009 y 01 de julio al 30 de septiembre 2009 – 01 de julio al 30 de septiembre de 2010.
- Estado: de Flujo de Efectivo: 30 de septiembre de 2010 – 30 de septiembre de 2009.

2.3) Bases de preparación:

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Las cifras de estos estados financieros y sus notas se encuentran expresadas en miles de pesos chilenos, según corresponde a la moneda funcional de la compañía.

Los respectivos valores corresponden a los pesos chilenos nominales de apertura de cada ejercicio o a los que se realizaron las transacciones.

Los Compañía no tiene activos ni pasivos en moneda distinta al peso (\$), por lo que no ha sido necesario efectuar ningún tipo de conversiones.

2.4) Propiedad, Planta y Equipo:

Los activos fijos de propiedad, planta y equipos se reconocen a su costo histórico y se presentan a costo histórico menos su depreciación acumulada y menos el deterioro que eventualmente puedan sufrir. La depreciación se calcula usando el método lineal en base a los años de vida útil estimada. Su recuperabilidad es analizada cuando existen indicios que su valor neto contable pudiera ser no recuperable.

Las Propiedades, Plantas y Equipos están conformados por bienes muebles y equipos.

2.5) Propiedades de Inversión:

Las propiedades de inversión se reconocen a su costo histórico y se presentan a costo histórico menos su depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Los Terrenos no se deprecian, mientras que las demás inversiones inmobiliarias se deprecian linealmente a lo largo de su vida útil estimada. Su recuperabilidad es analizada cuando existen indicios que su valor neto contable pudiera ser no recuperable.

Las Propiedades de Inversión está compuesta por un solo Bien Raíz que se mantiene para obtener rentabilidad a través de rentas de largo plazo.

2.6) Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros:

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdida por deterioro de valor. Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

2.7) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos:

El gasto por impuesto a la renta se determina sobre la base de los resultados financieros.

Las Sociedad no reconoce el efecto por impuesto diferido por no existir diferencias temporales entre el resultado contable y el resultado tributario.

2.8) Ingresos de actividades ordinarias:

Los ingresos por actividades ordinarias corresponden a los ingresos por arriendos operativos de bienes inmuebles y son reconocidos sobre la base del criterio del devengado.

2.9) Efectivo y Equivalentes al Efectivo:

El Efectivo y Equivalente al Efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos, depósitos a plazo y fondos mutuos, a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y de los que se puede disponer libremente.

NOTA 3. POLITICA DE GESTION DE RIESGOS

3.1 Riesgo del Negocio:

El principal riesgo del negocio es que los clientes no cumplan oportunamente con el pago de sus obligaciones por los bienes inmuebles arrendados, así como también, por la posibilidad existente de que se decida no renovar los contratos. La administración se preocupa permanentemente de ésta situación, y en el último caso, por corresponder a locales comerciales del centro de la ciudad, en caso que el cliente no renueve el contrato, existe una alta demanda de arriendo de los bienes inmuebles.

3.2 Riesgo Financiero:

La Sociedad no tiene pasivos asociados a tasas de interés, ni fijas ni variables, lo que se traduce en un nulo riesgo asociado a las tasas de mercado.

En el caso de las inversiones financieras corresponden a Depósitos a Plazo y Fondos Mutuos, en el caso de los primeros son de bajo riesgo financiero por ser instrumentos de renta fija, y los fondos mutuos son de rápida liquidez y disponibilidad inmediata.

NOTA 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del saldo de efectivo y equivalentes a efectivo, se detalla en el siguiente cuadro:

Concepto	Moneda O Unidad Reajuste	30.09.2010 M\$	31.12.2009 M\$	01.01.2009. M\$
Saldos en Bancos	Pesos	(35)	1.655	20
Otros Efectivos y Equivalente al Efectivo	Pesos	46.531	52.318	16.376
Total		46.496	53.973	16.396

NOTA 5 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

Se acompañan a la presente nota, los siguientes cuadros de detalle:

Desglose por concepto de la deuda.

Concepto	30.09.2010 M\$	31.12.2009 M\$	01.01.2009 M\$
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar			
Deudores por Ventas	1.345	704	350
Documentos por Cobrar		0	1.479
Deudores Varios	0	254	0
Total	1.345	958	1.829

NOTA 6 CUENTAS POR COBRAR POR IMPUESTOS

El detalle de las partidas comprendidas en este rubro se detallan en el siguiente cuadro:

Cuentas por Cobrar por Impuestos	30.09.2010 M\$	31.12.2009 M\$	01.01.2009 M\$
P.P.M.	244	350	335
Total	244	350	335

NOTA 7 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La composición para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 01 de diciembre de 2009 de las partidas que integran este rubro y su correspondiente depreciación acumulada son los siguientes:

Clases de Propiedades, Planta y Equipo, por clases	30-09-2010	31-12-2009	01-01-2009
Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Neto (Presentación)			
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	760	1.220	1.738
Otras Propiedades, Planta y Equipo, Neto	0	0	0
Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Bruto (Presentación)			
Propiedades, Planta y Equipo, Bruto	3.376	3.928	3.944
Otras Propiedades, Planta y Equipo, Bruto	0	0	0
Clases de Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipo (Presentación)			
Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor, Propiedades, Planta Y Equipo, Total	(2.616)	(2.708)	(2.206)
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Otros	0	0	0

A continuación se presenta la composición y movimiento de la Propiedad, Planta y Equipo durante el año 2010.

	30.09.2010 M\$	31.12.2009 M\$
Saldo Inicial (neto de depreciación acumulada)	1.220	1.738
Adiciones	66	74
Gastos Depreciación	(318)	(592)
Otros incrementos (decrementos)	(208)	-
Total Movimientos	<u>(460)</u>	<u>(518)</u>
Saldo Final	<u>760</u>	<u>1.220</u>

NOTA 8 PROPIEDADES DE INVERSION

La composición para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 01 de diciembre de 2009 de las partidas que integran este rubro y su correspondiente depreciación acumulada son los siguientes:

Clases de Propiedades de Inversión, por clases	30-09-2010	31-12-2009	01-01-2009
Clases de Propiedades de Inversión, Neto (Presentación)			
Propiedad de Inversión, Neto	352.087	364.201	416.175
Clases de Propiedades de Inversión, Bruto (Presentación)			
Propiedad de Inversión, Bruto	482.206	490.646	540.842
Clases de Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades de Inversión (Presentación)			
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Propiedad de Inversión	(130.119)	(126.445)	(124.667)

Las propiedades de inversión corresponden íntegramente a un bien raíz ubicado en la ciudad de Valparaíso. Este inmueble consta de 2.076 m², de los cuales 530 m² corresponden a terrenos y 1.546 m² a construcciones.

La propiedad, que consta de tres pisos, está habilitada para el desarrollo de diversas actividades, siendo la principal de ellas la comercial.

NOTA 9 OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

El detalle de otros activos financieros no corrientes, al 30 de septiembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 01 de enero de 2009, se presenta en cuadro adjunto.

Otros Activos Financieros no Corrientes	30.09.2010	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Otros	7.874	7.812	7.562
Total	7.874	7.812	7.562

El depósito a plazo que integra esta partida, si bien está a nombre de la Inmobiliaria, corresponde a fondos generados por el remate de acciones producto del saneamiento de la cartera, cuyos montos van en beneficio del Cuerpo de Bomberos de Valparaíso una vez transcurridos cinco años desde la fecha de remate.

NOTA 10 OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

El detalle de otros pasivos financieros corrientes, al 30 de septiembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 01 de enero de 2009, se presenta en cuadro adjunto.

Otros Pasivos Financieros Corrientes	30.09.2010	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Banco Santander	444	0	2.978
Total	444	0	2.978

NOTA 11 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, al 30 de septiembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 01 de enero de 2009, se presenta en cuadro adjunto.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	30.09.2010 M\$	31.12.2009 M\$	01.01.2009 M\$
Cuentas por pagar	415	380	191
Total	415	380	191

NOTA 12 OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

El detalle de otros pasivos no financieros corrientes, al 30 de septiembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 01 de enero de 2009, se presenta en cuadro adjunto.

Otros Pasivos no Financieros Corrientes	30.09.2010 M\$	31.12.2009 M\$	01.01.2009 M\$
Dividendos por Pagar	361	1.741	1.800
Retenciones	296	339	244
Otros Pasivos	2.774	2.843	2.909
Total	3.431	4.923	4.953

Los Dividendos por Pagar corresponden a montos distribuidos los años 2005 y 2007 a accionistas que a la fecha de la distribución del mismo, habían fallecido. Por lo anterior, transcurridos 5 años contados desde la fecha de fallecimiento del accionista, estos montos deberán ser pagados al Cuerpo de Bomberos de Valparaíso.

NOTA 13 OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

El detalle de otros pasivos financieros no corrientes, al 30 de septiembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 01 de enero de 2009, se presenta en cuadro adjunto.

Otros Pasivos Financieros no Corrientes	30.09.2010 M\$	31.12.2009 M\$	01.01.2009 M\$
Otros	7.874	7.812	7.562
Total	7.874	7.812	7.562

Corresponde a la obligación adquirida por el depósito a plazo colocado con fondos provenientes del remate de acciones por saneamiento de cartera, los que van en directo beneficio del Cuerpo de Bomberos de Valparaíso luego de transcurridos cinco años desde la fecha del remate.

NOTA 14 PATRIMONIO

a) Capital

Al 30 de septiembre de 2010, el capital pagado de la Sociedad se compone de la siguiente forma.

Número de acciones:

Serie	N° Acciones suscritas	N° Acciones pagadas	N° Acciones con derecho a voto
UNICA	6.000	6.000	6.000

Capital:

Serie	Capital Suscrito	Capital Pagado
UNICA	240.149	240.149

b) Otras Reservas

El siguiente es el detalle de las otras reservas en cada período:

Otras Reservas	30.09.2010 M\$	31.12.2009 M\$
Reservas por Ajustes de Valor	191.089	199.649
Total	191.089	199.649

c) Resultados retenidos (pérdidas acumuladas)

El movimiento de la reserva por resultados retenidos (pérdidas acumuladas) ha sido el siguiente:

Resultados retenidos	30.09.2010 M\$	31.12.2009 M\$
Saldo Inicial	(24.468)	(12.740)
Resultado del ejercicio	(10.128)	(11.659)
Dividendo Pagado	(0)	(0)
Total	(34.596)	(24.399)

NOTA 15 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

a) Los ingresos por actividades ordinarias corresponden a los ingresos por arriendos operativos de bienes inmuebles, los que son reconocidos sobre la base del criterio devengado.

b) El detalle de los Ingresos ordinarios para cada año, son los siguientes:

Ingresos Ordinarios	30-09-2010 M\$	30-09-2009 M\$
Ingresos por Arriendos	24.235	25.795
Total	24.234	25.795

c) Los ingresos por arriendos operativos se reconocen en forma lineal a través de un canon mensual de arriendo, en base a los plazos definidos en los respectivos contratos.

En la actualidad, los ingresos por arriendos operativos se perciben principalmente por el cumplimiento de dos contratos, los que representan el 91,62% del total de ingresos percibidos por este concepto.

Los contratos más significativos tienen una duración de 10 y 4 años. Si los arrendatarios no expresaran formalmente y con la debida anticipación su voluntad de poner fin a la relación contractual, ésta se entenderá renovada automática y sucesivamente al término de cada una de ellas.

Las instalaciones realizadas como consecuencia del desarrollo de las actividades propias del giro de los arrendatarios, serán de propiedad de éstos, pudiendo retirarlos al momento de terminar el contrato siempre que esto no implique deterioro alguno para los inmuebles.

En caso de término del contrato, los arrendatarios deberán restituir los respectivos inmuebles en perfectas condiciones de conservación y uso, habida consideración del uso y goce legítimo que les hayan correspondido en el ejercicio de los contratos

NOTA 16 GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle de los gastos por empleado para cada año, son los siguientes:

Clases de gasto por empleado	30-09-2010 M\$	30-09-2009 M\$
Sueldos y salarios	(8.862)	(8.273)
Total	(8.862)	(8.273)

NOTA 17 DEPRECIACION Y AMORTIZACION

El detalle de la depreciación y amortización para cada año, son los siguientes:

Depreciación y Amortización	30-09-2010 M\$	30-09-2009 M\$
Depreciaciones	(4.012)	(3.954)
Amortizaciones	(0)	(0)
Totales	(4.012)	(3.954)

NOTA 18 OTROS INGRESOS Y GASTOS DEL PERIODO

18.1.- Otros Ingresos, Por Naturaleza: La segunda partida de mayor relevancia dentro de los ingresos percibidos o devengados por la empresa corresponde a un menor gasto de administración provisionado en un periodo anterior al informado.

18.2.- Otros Gastos, por Naturaleza: Los principales gastos clasificados dentro de este rubro son:

- Servicios Básicos, tales como el consumo de energía eléctrica, agua potable, telefonía e Internet y seguridad.
- Impuestos Territoriales y Patentes Comerciales
- Asesorías Profesionales.
- Gastos Mantenimiento y Arts. de Oficina

GASTOS AL 30.09.2010	MONTO EN M\$
Servicios Básicos	2.987
Impuestos Territoriales	3.804
Asesorías Profesionales	6.743
Gastos Mantención y Oficina	5.839

NOTA 19 RESULTADO FINANCIERO

Resultado Financiero	30-09-2010 M\$	30-09-2009 M\$
Ingreso (pérdida) procedente de inversiones		
Ingresos de efectivo y otros medios equivalentes	254	472
Total Ingresos Financieros	254	472
Costos Financieros		
Gastos bancarios	(18)	(432)
Total Gastos Financieros	(18)	(432)
Resultado por Unidades de reajuste	(44)	73
Total Resultado Financiero	192	113

NOTA 20 GANANCIA POR ACCION

Para el cálculo de las ganancias por acción básica se utilizó la siguiente razón:

$\frac{\text{Resultado del Balance}}{\text{Promedio Acciones}} = \frac{-10.128.502}{6.000} = -\1.688
--

La sociedad solo cuenta con acciones ordinarias, no teniendo contemplado ni en el corto ni en el largo plazo, la emisión de nuevas acciones. De la misma forma, entre la fecha de cierre del balance y la de presentación de los estados financieros no se registraron transacciones que hayan modificado el número de acciones ordinarias emitidas.

NOTA 21 CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen contingencias ni restricciones para la sociedad.

NOTA 22 INFORMACION FINANCIERA POR SEGMENTOS OPERATIVOS

La Sociedad Inmobiliaria Instituto de Previsión S.A. tiene como objeto único y exclusivo la explotación de bienes inmuebles y sus ingresos operacionales corresponden exclusivamente a las rentas de arrendamiento de los bienes inmuebles, y por lo tanto, tiene sólo un segmento operativo.

NOTA 23 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

La Compañía no ha recibido de terceros cauciones de ninguna especie para la compra de activos, operaciones de crédito o para garantizar cualquier otro tipo de obligaciones.

NOTA 24 SANCIONES

Inmobiliaria Instituto de Previsión S.A. sus directores o administradores no han sido afectados por sanciones de ninguna naturaleza por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros o de otras autoridades administrativas.

NOTA 25 HECHOS POSTERIORES

Entre el 1º de enero de 2010 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no se registran otros hechos que puedan afectar significativamente la presentación de los mismos.

Es necesario mencionar que aún cuando el terremoto tuvo impacto en los bienes de la Sociedad, éstos no se vieron dañados en forma grave, por lo que las operaciones de la empresa se han desarrollado normalmente desde entonces.

NOTA 26 MEDIO AMBIENTE

La sociedad no se encuentra afectada por desembolsos relacionados con el mejoramiento y/o inversión de procesos productivos, verificación y control del cumplimiento de ordenanzas y leyes relativas a los procesos e instalaciones industriales y cualquier otro que pudiere afectar en forma directa o indirecta a la protección del medio ambiente.

NOTA 27 TRANSICION A LAS NIIF

27.1 Bases de la transición a las NIIF.

Inmobiliaria Instituto de Previsión S.A. ha aplicado NIIF 1 al preparar sus estados financieros. La fecha de transición de la Sociedad es el 1 de enero de 2009 preparando su estado de situación de apertura a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF por la Sociedad es el 1 de enero de 2010. De acuerdo dicha norma, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han utilizado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF, las cuales se detallan a continuación.

27.2 La exención a la aplicación retroactiva elegida por la Sociedad es la siguiente:

27.2.1 Valor razonable o revalorización como costo atribuido.

La sociedad ha determinado cuantificar los ítems de propiedades, plantas y equipos, y propiedades de inversión a la fecha de transición a su costo depreciado, revaluado de acuerdo a los PCGA previos (Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados). A partir de ese momento, la Sociedad adopta la política descrita en nota 2.6).

27.3 Conciliación del patrimonio neto a la fecha de la Transición, entre PCGA chilenos y NIIF.

Patrimonio Neto al 01/01/2009	M\$
PCGA	428.351
Incremento (Decremento) por efecto NIIF	0
Patrimonio Neto al 31/12/2009	428.351
NIFF	

27.4 Conciliación del patrimonio neto, a la fecha de los últimos estados financieros anuales, y de los resultados y flujo de efectivo al 30 de septiembre de 2010 preparados bajo PCGA chilenos y NIIF.

1)	Patrimonio Neto al 31/12/2009	M\$
	PCGA Chilenos	406.959
	Propiedades Plantas y Equipos	20
	Propiedades de Inversión	<u>8.420</u>
	Patrimonio Neto al 31/12/2009 NIIF	415.399
2)	Conciliación	M\$
	Resultado al 30/09/2009 PCGA	(9.676)
	Efecto de la Transición de las NIFF	<u>0</u>
	Resultado Neto al 30/09/2009 NIIF	<u><u>(9.676)</u></u>

Conciliación	M\$
Saldo Final de efectivo y efectivo equivalente al 30/09/2009, PCGA Chilenos	25.368
Incremento (decremento) de efectivo y efectivo equivalente por efecto de la transición a NIIF	0
Saldo Final de efectivo y efectivo equivalente al 30/09/2009, NIIF	25.368

AUTORIZACION ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el directorio con fecha 11 de noviembre de 2010, autorizándose la publicación de éstos en los medios oficiales y la realización de todos los trámites legales correspondientes.