Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.
Santiago, Chile
31 de marzo de 2013, 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2012.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados Financieros

31 de marzo de 2013, 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2012.

Índice

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera 2
Estados de Resultados Integrales 3
Estados de Flujo de Efectivo 5
Estados de Cambios en el Patrimonio 6
Notas a los Estados Financieros 8

M$: Miles de pesos chilenos

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Situación Financiera

ACTIVOS		31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(6)	3.226	3.751
Otros activos financieros, corrientes	(7)	-	17
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	(9)	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(8)	57.279	55.256
Otros activos no financieros, corrientes	(11)	61.965	71.120
Activos por impuestos, corrientes	(15)	-	-
Activos no corrientes mantenidos para venta	(10)	68.588	68.588
Total Activos corrientes		191.058	198.732
Activos No Corrientes			
Otros activos no financieros, no corrientes	(11)	252.970	254.955
Propiedades, Planta y Equipos	(12)	4.767	-
Total Activos no corrientes		257.737	254.955
Total Activos		448.795	453.687
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	(14)	-	3.663
Pasivos por Impuestos, corrientes	(16)	7.227	5.320
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(13)	30.888	7.057
Otras provisiones, corrientes	(15)	14.832	9.864
Total pasivos		52.947	25.904
Patrimonio			
Capital emitido		257.601	257.601
Ganancias (pérdidas) acumuladas		144.530	176.465
Otras reservas		(6.283)	(6.283)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		395.848	427.783
Patrimonio total		395.848	427.783
Total de patrimonio y pasivos		448.795	453.687

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Resultados Integrales

Estados de Resultados		Acumulado 01.01.2013 31.03.2013 M$	Acumulado 01.01.2012 31.03.2012 M$
Ingresos de actividades ordinarias	(18)	8.772	19.610
Costo de ventas		-	-
Ganancia bruta		8.772	19.610
Gasto de administración	(19)	(39.568)	(10.229)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	(20)	156	8.020
Otros ingresos, por función	(21)	319	2.399
Resultados por unidades de reajuste	(22)	(1.611)	3.153
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(31.932)	22.953
Gasto por impuestos a las ganancias		-	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		(31.932)	22.953
Ganancia (pérdida)		(31.932)	22.953

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estado de Resultados Integrales

	Acumulado	
	01.01.2013	**01.01.2012**
	31.03.2013	**31.03.2012**
Estado del Resultado Integral	**M$**	**M$**
Ganancia (pérdida)	(31.932)	22.953
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		
Diferencias de cambio por conversión	-	-
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Coberturas del flujo de efectivo	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral		
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	-	-
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Total resultado integral	(31.932)	22.953

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estado de Flujo de Efectivos

	al 31 de marzo de	
	2013	2012
	M$	M$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación		
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	9.247	34.722
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(11.771)	(4.337)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(18.001)	-
Otros cobros por actividades de operación		-
	-	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(20.525)	30.385
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión		
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación		
Otros estados de efectivo clasificados como Actividades de Financiación	20.000	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	20.000 -	-
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la Tasa de Cambio	(525)	30.385
Efectos de la Variación en la Tasa de Cambio sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo	-	-
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(525)	30.385
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	3.751	3.831
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	3.226	34.216

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estado de cambios en el Patrimonio por los ejercicios terminados al 31 de marzo 2013 y 31 de diciembre2012

	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01.01.2013	257.601	(6.283)	(6.283)	176.463	427.781	-	427.781
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	257.601	(6.283)	(6.283)	176.463	427.781	-	427.781
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	(31.932)	(31.932)	-	(31.932)
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	(31.932)	(31.932)	-	(31.932)
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final Período Actual 31.03.2013	**257.601**	**(6.283)**	**(6.283)**	**144.531**	**395.848**	**-**	**395.848**

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estado de cambios en el Patrimonio por los ejercicios terminados al 31 de marzo 2013 y 31 de diciembre2012

	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01.01.2012	257.601	(6.283)	(6.283)	481.537	732.855	-	732.855
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	257.601	(6.283)	(6.283)	481.537	732.855	-	732.855
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	56.619	56.619	-	56.619
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	56.619	56.619	-	56.619
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	(361.691)	(361.691)	-	(361.691)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	(305.072)	(305.072)	-	(305.072)
Saldo Final Período Actual 31.12.2012	**257.601**	**(6.283)**	**(6.283)**	**176.465**	**427.783**	**-**	**427.783**

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros.

Nota 1 - Información Corporativa

Unidad Leasing Habitacional S.A., fue constituida en Chile bajo las leyes aceptadas en Chile, su dirección comercial se encuentra ubicada en Avenida Apoquindo número 3200 piso 6, Las Condes, Santiago.

El objeto de la Sociedad es la adquisición o construccción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa. Para la realización de este objeto, la Sociedad se regirá por las disposiciones contenidas en la Ley número 19.281, sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, su normativa complementaria y las que se establecieren o las modificaciones que se introduzcan en el futuro.

En Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 12 de abril 2007, se acordó sustituir el nombre de la Sociedad de "Sociedad Inmobiliario La Construcción S.A." por "Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A.”

Con fecha 25 de enero de 2013, los accionistas “IMTrust & CO. Holdings S.A.” e “Inversiones IMT S.A.” cedieron la totalidad de sus acciones a las sociedades “Asesorías e Inversiones MSD Ltda.”, “Asesorías e Inversiones AU Ltda.” e “Inversiones Isidora S.A.”

En junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 20 de Marzo de 2013 se acordó sustituir el nombre de la Sociedad de “Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A.” por “ Unidad Leasing Habitacional S.A.”

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados

a) Base de preparación y presentación

Los presentes estados finacieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Informacion Financiera (NIIF) vigentes al 31 de marzo de 2013, y representa la adopción integral, explicita y sin reservas de las referidas normas internacionales, las que han sido aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en los estados financieros.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Unidad Leasing Habitacional S.A., ex Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A. al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 31 de marzo de 2012, y el resultado de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el período en esa fecha.

b) Período cubierto

Los estados financieros comprenden los estados de situación financiera al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012.
Los estados de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo de 2013 y 2012 respectivamente.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (Continuación)

c) Transacciones y saldos en moneda extranjera y unidades reajustables

Las transacciones en una moneda distinta a la moneda funcional se consideran en moneda extranjera y son inicialmente registradas al tipo de cambio a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son traducidos al tipo de cambio de la moneda funcional a la fecha del estado de situación financiera. Todas las diferencias son registradas con cargo o abono a resultados.

	31.03.2013	**31.12.2012**	**31.03.2012**
	$	**$**	**$**
Dólar Observado	472,03	479,96	487,44

d) Saldo de unidades reajustables (Base de conversión)

Los activos y pasivos reajustables contractualmente en Unidades de Fomento (UF) se convierten al valor equivalente en pesos que presente al cierre de los estados financieros y se presentan sus resultados como ingresos o gastos operacionales según corresponda.

Los valores de la UF son los siguientes:

	31.03.2013	**31.12.2012**	**31.03.2012**
	$	**$**	**$**
Unidad de fomento	22.869,38	22.840,75	22.533,51

e) Moneda funcional

El estándar define como una moneda extranjera cualquier moneda diferente a la moneda funcional. Es decir, moneda extranjera se determina desde el punto de vista de la moneda funcional y no necesariamente según la moneda de un país.

La moneda funcional es la moneda del ámbito económico principal en el que opera la entidad. Por ello, es necesario identificar el negocio y los flujos de caja de una entidad, y no solamente el país de operación.

En Chile la Unidad de Fomento (UF) no es considerada una moneda funcional, sino que un factor de indexación que representa una unidad de cuenta reajustable de acuerdo con la inflación.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (Continuación)

e) Moneda funcional (continuación)

Un negocio en el extranjero es una entidad dependiente o asociada, o una sucursal, cuyas actividades se realizan en una moneda funcional distinta a la de su matriz. Igual en este caso, la determinación se enfoca más en monedas funcionales que en el lugar de ubicación de una entidad.
En atención al análisis de los factores señalados en la NIC 21, la Sociedad ha determinado que la moneda funcional es el "Peso Chileno".

f) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalente del efectivo corresponderá al rubro "Efectivo y depósitos en bancos" más los instrumentos de negociación de alta liquidez y con riesgo poco significativo de cambio de valor cuyo plazo de vencimiento no supera los tres meses desde la fecha de adquisición.

g) Estado de flujo efectivo

La Sociedad utiliza el método directo para la preparación del estado de flujo de efectivo, y ha determinado como efectivo equivalente las inversiones en renta fija y en operaciones de compra con compromiso de venta, las cuales tienen un vencimiento desde la fecha de cierre de los estados financieros no superior a 90 días y sin ningún tipo de restricciones.

El concepto de operación, considera todo a lo inherente a su giro.

h) Activos financieros

La sociedad clasifica sus activos financieros en las categorías de instrumentos financieros a valor razonable o instrumentos financieros a costo amortizado según las definiciones contenidas en NIIF 9. La clasificación depende del modelo de negocios con el que se administran estos activos y las características contractuales de cada instrumento.

La Sociedad da de baja en su estado de situación financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la sociedad es reconocida como un activo o un pasivo separado.

La Sociedad elimina de su estado de situación financiera un pasivo financiero (o una parte del mismo) cuando, y sólo cuando, se haya extinguido, esto es, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (Continuación)

i) Activos financieros a costo amortizado

Estos corresponden a activos financieros con pagos fijos o determinables, que corresponden a la cancelación de intereses y capital solamente y que son mantenidos en un modelo de negocios cuyo principal objetivo es retenerlos con la finalidad de recuperar sus flujos contractuales.

Estos activos se contabilizan por su costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva menos su deterioro si es que hubiese.

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012 la Sociedad no tiene activos financieros a costo amortizado.

j) Activos no corrientes disponibles para la venta

Corresponden a aquellos activos bajo un arrendamiento financiero, que hayan sido clasificados como mantenido para la venta de acuerdo con la NIIF 5 "Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas"

La Sociedad valorizará los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta, al menor valor entre su valor de libros y su valor justo menos los costos de enajenación.

k) Propiedades, Planta y Equipos

Los activos fijos se presentas a su valor de adquisición.

l) Cuentas por cobrar y pagar con relacionadas

La Sociedad revela en notas a los estados financieros las transacciones y saldos con partes relacionadas, conforme a lo instruido en NIC 24 "Información a Revelar sobre Partes Relacionadas."

Estas son cuentas mercantiles con la sociedad matriz y corresponde a traspaso de dineros sin intereses ni reajuste, quedando el saldo a valor nominal.

Nota 2 -Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

m) Provisiones

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Estas provisiones se reconocen en el balance cuando se cumplen los siguientes requisitos:

- Es una obligación actual como resultado de hechos pasados.
- Las provisiones se registran al valor de los pagos futuros, cuando el efecto del descuento es significativo.
- El monto puede estimarse confiablemente y existe una probabilidad cierta que se origine una salida de efectivo para la Sociedad.

n) Contratos de Leasing

La Sociedad ha entregado en arriendo con opción de compra viviendas, mediante la suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de leasing financiero, clasificados como cuentas por cobrar, en activos de corto y largo plazo, de acuerdo la NIC 17. Dichos contratos se clasifican como financieros cuando son transferidos, sustancialmente, todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Para los contratos que califican como arriendos financieros, se reconoce a la fecha inicial un activo y un pasivo por un valor equivalente al menor valor entre el valor justo del bien arrendado y el valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y la opción de compra. En forma posterior los pagos por arrendamiento se asignan entre el ingreso financiero y la reducción del activo de modo que se obtiene una tasa de interés constante sobre el saldo del activo. El bien adquirido, en régimen de arrendamiento financiero, no se deprecia ya que es un activo disponible para la venta. El contrato de leasing es presentado bajo el nombre de activos no finacieros, corrientes y no corrientes.

ñ) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

La Sociedad determina la base imponible y calcula su impuesto a la renta de acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes en cada período.

La Sociedad reconoce, cuando corresponda, los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias deducibles o imponibles entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12 “Impuesto a las Ganancias.”

También se reconocerá activo por impuestos diferidos por las pérdidas y créditos tributarios no utilizados, siempre que sea probable que se puedan compensar con bases imponibles positivas en el futuro. Tanto activos como pasivos por impuestos diferidos se clasifican entre las partidas no corrientes.

Nota 2 -Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

ñ) Impuestos a la renta e impuestos diferidos (continuación)

El 27 de septiembre de 2012 se publicó en el Diario Oficial la Ley N°20.630 que "Perfecciona la Legislación Tributaria y Financia la Reforma Educacional" (reforma tributaria) que incluye, dentro de otros aspectos, el aumento de la tasa de Impuesto a la Renta de Primera Categoría en forma permanente a un 20%. Este aumento de tasa es aplicable a contar del ejercicio comercial 2012.

o) Política de dividendo

De acuerdo a los estatutos de la constitución de la sociedad, se distribuirá anualmente a sus accionistas los dividendos que en cada oportunidad acuerde la junta de accionista respectiva.

p) Estimaciones de la gerencia

No existen estimaciones que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicación de políticas contables de la entidad y que tengan un efecto significativo en los estados financieros.

q) Reconocimiento de ingresos

– Activos financieros

Los activos financieros incluyen los intereses y reajustes devengados hasta la fecha de cierre del ejercicio. Los ingresos por intereses y reajustes se reconocen contablemente en función a su período de devengo sobre la base de la tasa efectiva.

– Contratos Leasing Financiero

Los ingresos ordinarios se reconocerán considerando el grado de realización de la prestación del servicio respectivo a la fecha de los estados financieros, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad, es decir, que el importe de los ingresos ordinarios pueda valorarse con fiabilidad, que sea probable que la empresa reciba los beneficios económicos derivados de la transacción, que el grado de realización de la transacción, en la fecha del balance, pueda ser valorizado con fiabilidad y que los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser valorizados con confiabilidad.

Nota 2 -Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

r) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocerán en resultados cuando se produzca una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de manera fiable. Esto implica que el registro de un gasto se efectuará de manera simultánea al registro de incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconocerá un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumpla los requisitos necesarios para su registro como activo.

Por el contrario, si se espera que los desembolsos generen beneficios económicos futuros, se utilizará un procedimiento genérico y racional de distribución de los gastos, aplicándose las depreciaciones o amortizaciones correspondientes, de forma tal que permita una correlación entre ingresos y gastos.

s) Normas emitidas vigentes y no vigentes en el 2013

La Sociedad solo ha aplicado NIIF 9 en forma anticipada por requerimiento de la SVS.
El detalle de nuevas normas contables emitidas durante el año 2012, se presenta a continuación:

Nuevas normas contables

Normas		**Fecha de aplicación obligatoria**
IFRS 10	Estados financieros consolidados	01-01-2013
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	01-01-2013
IFRS 12	Revelaciones de participación en otras entidades	01-01-2013
IFRS 13	Medición del valor justo	01-01-2013
IFRIC 20	Costos de desmonte en fase de prod. de una mina a cielo abierto	01-01-2013

Nota 2 -Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

s) Normas emitidas vigentes y no vigentes en el 2013 (continuación)

Normas emitidas vigentes y no vigentes en el 2013

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 7	Instrumentos Financieros: Información a revelar	01-01-2013
IFRS 9	Instrumentos Financieros: Clasificación y medición	01-01-2015
IFRS 10	Estados financieros consolidados	01-01-2013
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	01-01-2013
IFRS 12	Revelaciones de participación en otras entidades	01-01-2013
IAS 1	Presentación de Estados Financieros	01-01-2013
IAS 16	Propiedades, Planta y Equipo	01-01-2013
IAS 19	Beneficios a los Empleados	01-01-2013
IAS 32	Instrumentos Financieros: Presentación	01-01-2013
		01-01-2014
IAS 34	Información financiera intermedia	01-01-2013

Nota 3 – Cambios Contables

Entre el 31 de marzo de 2013 y 2012 no se han producido cambios contables que puedan afectar significativamente la interpretación de estos estados financieros.

Nota 4 – Nómina de Accionistas

De acuerdo al Registro de Accionistas de la Sociedad al 31 de marzo de 2013, la Sociedad registra los siguientes accionistas vigentes :

Accionistas	Cantidad de Acciones	% del Capital
Asesorias e Inversiones MSD Limitada	998	99,80%
Inversions AU Limitada	1	0,10%
Inversiones Isidora S.A.	1	0,10%
Total	1.000	100,00%

Nota 5 - Remuneración del Directorio

El Directorio de la Sociedad, al 31 de marzo de 2013 y 2012 no recibe remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo.

Nota 6- Efectivo y Equivalente al Efectivo

El detalle de los saldos incluidos bajo efectivo y equivalente al efectivo, es el siguiente:

Conceptos	**31.03.2013 M$**	**31.12.2012 M$**
Disponible	3.226	3.751
Total	3.226	3.751

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre 2012, el saldo corresponde a saldos en cuentas corrientes bancarias, por M$ 3.226 y M$ 3.751 respectivamente.

Nota 7 - Otros activos financieros, corrientes

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

	31.03.2013 M$	**31.12.2012 M$**
Fondo Mutuo IM Trust Liquidez	-	17
Total	**-**	**17**

Operación	Capital M$	Tasa Mensual	Fecha Origen	Total cierre
Inversión Fondo mutuo	17	0,4%	31/12/12	17

Nota 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

Concepto	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Arriendos Leasing por cobrar	51.494	49.473
Cta por Cobrar	2.559	2.559
Seguros y subsidios	3.226	3.224
Total	57.279	55.256

Nota 9 – Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

a) Remuneración y beneficios recibidos por el personal clave de la Sociedad

El número de ejecutivos considerados como personal clave es de 6 personas, y se componen de la siguiente forma:

Cargo	N° de ejecutivos 31.03.2013
Directores	4
Presidente	1
Gerente General	1
Total	**6**

.

El Directorio de la Sociedad y el Presidente, al 31 de marzo de 2013 no recibe remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo.

Nota 10 - Activos no corrientes mantenidos para la venta

Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificadas como mantenidas para la venta.
La composición de este rubro al 31 de marzo de 2013 es la siguiente:

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M$
Pje. La Siembra 1760	13-07-2011	15.124
Paseo Rosa Ester Rodriguez 6877, Block B3, Depto. 110	13-07-2011	8.423
Av. Gran Avenida Altura 14.000 Block M 13 Depto. 42, La Portada	14-09-2011	8.261
Cardenal Raul Silva Henriquez 175	14-09-2011	4.009
Pje. Rio Lluta 1551 Depto. 34, Pucara De Lasana	14-09-2011	9.301
San Luis 560, D. A 32	14-09-2011	9.788
Ramon rosales 1031 depto. 106, la pradera	24-11-2011	6.202
Pje. Ucayali 2530 A, Depto 11	27-04-2012	7.480
Total Casas Disponibles Para la Venta al 31.03.2013		**68.588**

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M$
Pje. La Siembra 1760	13-07-2011	15.124
Paseo Rosa Ester Rodriguez 6877, Block B3, Depto. 110	13-07-2011	8.423
Av. Gran Avenida Altura 14.000 Block M 13 Depto. 42, La Portada	14-09-2011	8.261
Cardenal Raul Silva Henriquez 175	14-09-2011	4.009
Pje. Rio Lluta 1551 Depto. 34, Pucara De Lasana	14-09-2011	9.301
San Luis 560, D. A 32	14-09-2011	9.788
Ramon 1031 depto 106 la pradera	24-11-2011	6.202
Pje Ucayali 2530 a, depto 11	27-04-2012	7.480
Total Casas Disponibles Para la Venta al 31.12.2012		**68.588**

Nota 11 - Activos no financieros

a) Activos no Financieros, Corrientes y no Corrientes

La composición de los contratos de leasing al 31 de marzo de 2013 es la siguiente:

Plazo	Valor Nominal M$	Intereses por recibir M$	Corto Plazo Valor Presente M$	Largo Plazo Valor Presente M$
1año	61.655	310	61.965	-
12 años	66.300	635	-	66.935
15 años	92.873	1.162	-	94.035
20 años	91.215	785	-	92.000
	312.043	**2.892**	**61.965**	**252.970**

El 12 de febrero de 2013 se dio de baja un contrato de leasing habitacional correspondiente al arrendatario prominente comprador don Roberto Carlos Ulloa Acevedo (LCH 9800927), lo que generó un margen de M$156.

La composición del contrato de leasing al 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

Plazo	Valor Nominal M$	Intereses por recibir M$	Corto Plazo Valor Presente M$	Largo Plazo Valor Presente M$
1año	70.778	342	71.120	-
12 años	67.343	652	-	67.995
15 años	95.606	1.212	-	96.818
20 años	89.352	790	-	90.142
	323.079	**2.996**	**71.120**	**254.955**

Nota 12- Propiedades, Planta y Equipos, no corrientes

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

Conceptos	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Equipos Computacionales	4.086	-
Muebles y Utiles	681	-
Total	**4.767**	**-**

Los equipos computacionales, muebles y útiles, se adquirieron durante el mes de marzo de 2013, razón por la cual no existe evolución de esta cuenta entre los meses.

Nota 13- Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, corrientes

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

Conceptos	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Proveedores	7.560	5.424
Acreedores Varios	22.162	-
Seguros	1.166	423
Recaudaciones por aplicar	-	1.210
Total	**30.888**	**7.057**

Nota 14 - Cuentas por pagar a entidades relacionadas

a) Fondo mutuo Cuentas por pagar a empresas relacionadas

Sociedad	Naturaleza de la relación	País	Vencimiento	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
IM Trust & Co. Holdings S.A.	Adm. Común	Chile	Más de 30 días	-	3.663
Total				**-**	**3.663**

Estas operaciones no devengan intereses y la moneda de origen es el peso chileno.

b) Transacciones

Sociedad	Naturaleza de la relación	Pais	Vencimento	Descripción de la transacción	31.03.2013 Monto M$	31.03.2013 Efecto en Resultado M$	31.12.2012 Monto M$	31.12.2012 Efecto en Resultado M$
IMT Holdings	Matriz	Chile	Más de 30 días	Dividendos por pagar	-	-	3.617	-
IMT Holdings	Matriz	Chile	Más de 30 días	Traspaso de fondos	-	-	46	-
Total					-	-	3.663	-

Estas operaciones no devengan intereses y la moneda de origen es el peso chileno.

Nota 15 – Otras provisiones, corrientes

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Provisión Morosos	10.892	9.864
Provisión de Gastos	3.940	-
Total	14.832	9.864

Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos

a) Pasivos por Impuestos corrientes

El detalle de este rubro es el siguiente:

Conceptos

	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Provisión impuesto renta	6.269	6.269
PPM	(1.011)	(1.011)
Impuestos segunda categoría	40	62
Total	7.227	5.320

b) Impuestos Diferidos

No se han generado impuestos diferidos durante elos ejercicios 2012 y 2013

c) Reconciliación de la Tasa de Impuesto Efectiva

Concepto	**2012 M$**
Utilidad financiera antes de impuesto	**62.888**

	Tasa de impuesto %	**Otros resultados netos M$**	**Impuesto calculado M$**
Impuesto a la Renta	20,00		12.578
Ingreso no renta (arriendos DFL2)	(12,19)	(7.669)	
CM tributaria del patrimonio	(3,61)	(2.271)	
Otros resultados netos (deducciones permanentes)	5,.77	3.631	(6.309)
Tasa efectiva y gasto por impuesto a la renta	**9.97**		**6.269**

Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera

Activos	**Moneda**	**31.03.2013 M$**	**31.12.2012 M$**
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos	3.226	3.751
Otros activos financieros, corrientes	Pesos	-	17
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Pesos	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	UF	57.279	55.256
Otros activos no financieros	Pesos	61.965	71.120
Activos por impuestos corrientes	Pesos	-	-
Activos no corrientes matenidos para la venta	Pesos	68.588	68.588
Otros activos no financieros, no corrientes	Pesos	252.870	254.955
Propiedades, plantas y equipos	Pesos	4.767	-
Total Activos		448.795	453.687

Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera (Continuación)

Pasivos	Moneda	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	Pesos	-	3.663
Pasivos por impuestos corrientes	Pesos	7.227	5.320
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	Pesos	30.888	7.057
Otras provisiones, corrientes	Pesos	14.832	9.864
Total Pasivos		52.947	25.904

Nota 18 – Ingresos de Actividades Ordinarias

El detalle de los ingresos por actividades ordinarias, se presenta a continuación:

Concepto	31.03.2013 M$	31.03.2012 M$
Ingresos por arriendo	8.772	19.610
Total	8.772	19.610

Nota 19 - Gastos de Administración

El detalle de los conceptos involucrados en este rubro, se presenta a continuación:

Concepto	31.03.2013 M$	31.03.2012 M$
Gastos legales	(2.204)	(2.406)
Morosidad	(1.028)	(2.235)
Remuneraciones administracion de activos	(2.055)	(1.302)
Asesorias Externas	(10.930)	(4.286)
Arriendos	(2.886)	-
Remuneraciones	(20.465)	-
Total	(39.568)	(10.229)

Nota 20- Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas

El detalle de los conceptos involucrados en este rubro, se presenta a continuación:

Concepto	31.03.2013 M$	31.03.2012 M$
Otros Ingresos	-	-
Ingresos venta de casas	156	8.020
Total	156	8.020

Nota 21- Otros Ingresos

El detalle de los conceptos involucrados en este rubro, se presenta a continuación:

Concepto	31.03.2013 M$	31.03.2012 M$
Intereses fondo mutuo	129	2.399
Intereses Penales	90	-
Ingreso por honorarios	100	-
Total	319	2.399

Nota 22- Resultado por unidades de reajuste

El detalle de los conceptos involucrados en este rubro, se presenta a continuación:

Concepto	31.03.2013 M$	31.03.2012 M$
Resultado por unidades de ajuste	(1.611)	3.153
Total	(1.611)	3.153

Nota 23 - Sanciones

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros

Durante el año 2012, y entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2013, no se han aplicado sanciones por parte de la Suprintendencia de Valores y Seguros a la sociedad, sus directores o administradores.

Nota 23 – Sanciones (Continuación)

b) De otras autoridades administrativas

Durante el año 2012, y entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2013, no se han aplicado sanciones por parte de otras autoridades administrativas, a la sociedad, sus directores o administradores.

Nota 24 - Riesgos

Unidad Leasing Habitacional S.A., como toda Sociedad, se encuentra expuesta a una serie de riesgos, tanto de mercado, financieros, como operacionales inherentes al negocio en el que se desenvuelven. Sin embargo, la Sociedad identifica estos riesgos y elabora diversos controles efectivos a fin de manejar y minimizar posibles impactos o efectos adversos. Estos controles efectivos se aplican, para luego ser evaluados y corregidos o mejorados, procurando siempre su eficiencia.

El Directorio de la Sociedad determina la estrategia y el lineamiento general en que se debe concentrar la administración de los riesgos, la cual es implementada por las distintas unidades de negocio.

La Sociedad ha determinado que existe deterioro de los Contratos en Leasing, si existen indicios que el valor recuperable de estos es menor al valor contabilizado, de acuerdo a lo señalado en la NIC 39. Si este fuera el caso, el activo se presentaría como deteriorado, y se reconocerá una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

Los riesgos que enfrentan las operaciones de la sociedad se concentran principalmente en aquellos que son de carácter crediticio, es decir, la recuperación oportuna de las cuotas de leasing por cobrar originadas por las ventas de la operación. Para ello, nuestra empresa tiene claramente establecida políticas de crédito hacia sus clientes, las cuales se aplicaron para todas las operaciones realizadas.

A continuación mencionaremos las políticas de cobranza para minimizar este riesgo.

a) Políticas de cobranza

Antes del vencimiento de la cuota (pago hasta el dia 10 de cada mes) el administrador primario envía cupones. Al quinto dia siguiente del vencimiento se contacta telefonicamente a los clientes que se encuentran impagos y se les incentiva a realizar un compromiso para evitar el envio a cobranza prejudicial.

Al día 26 de cada mes (15 días aproximadamente de morosidad) se envía el deudor moroso a cobranza prejudicial, quienes gestionan el pago de la deuda. Cuando el cliente cumple la tercera cuota impaga se le envía al estudio jurídico para el proceso cobraza judicial.

Si la deuda persiste y no es posible recuperar los flujos, la vivienda es recuperada con sentencia judicial donde vuelve a integrar nuestros activos.

Nota 24 - Riesgos (Continuación)

b) Seguimiento de morosidad

Al cierre de cada mes, se revisan los avances en cuanto al pago de cuotas por parte de los clientes.
Se realizan gestiones de chequeo de morosidad temprana a los deudores con 1 dividendo en mora, enviando carta de morosidad y efectuando llamados telefónicos a estos deudores para minimizar el imparcto que esto podría provocar en la cartera global.

c) Riesgo de crédito

Las inversiones de corto plazo mantenidas por la sociedad, se encuentran invertidas en instituciones de primer nivel, cuya clasificación de riesgo se sitúa mayoritariamente en las categorías BBB o superiores, y sus equivalentes.

d) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la incertidumbre que siempre existe respecto de la capacidad que puede llegar a tener la Sociedad, bajo condiciones normales o excepcionales, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus clientes, como a las entidades que le han otorgado financiamiento.

Como parte de la gestión de riesgos, Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A, cuenta con políticas de gestión de liquidez que aseguran el cumplimiento oportuno de sus obligaciones, tanto en condiciones normales como en situaciones excepcionales, cuando estas últimas puedan alejarse en forma significativa de lo esperado. A este respecto, la empresa realiza un seguimiento diario a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la Administración.

Para mitigar estos riesgos de liquidez, Unidad Leasing Habitacional S.A., ex Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A., realiza permanentemente cálculos que les permitan establecer las fechas y montos del dinero que van a necesitar para sus obligaciones y del dinero que va a recibir por depósitos.

e) Riesgo de Mercado

Las entidades controladas incurren en riesgos de mercado y liquidez en el curso habitual de sus negocios.La Sociedad no tiene riesgo de mercado porque sus activos son contabilizados a costo amortizado y no a valor de mercado.

Nota 25 – Contingencias

A la fecha de los presentes estados finacieros intermedios no existen compromisos ni contingencias.

Nota 26 - Medio Ambiente

Por la naturaleza de la industria, la Sociedad no produce ningún efecto sobre el medio ambiente.

Nota 27- Hechos Posteriores

Entre el 31 de marzo de 2013 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los Estados Financieros.