Estados Financieros

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.
Santiago, Chile
30 de septiembre de 2011, 30 de septiembre 2010, 31 de diciembre de 2010 y 01 de enero de 2010

Estados Financieros

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

30 de septiembre de 2011, 30 de septiembre de 2010, 31 de diciembre 2010 y 01 de enero 2010

Indice

Estados Financieros

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

M$: Miles de pesos chilenos

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Estado de situación financiera

Antecedentes al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 01 de enero de 2010.

ACTIVOS		30.09.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Activos Corrientes				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(6)	48.047	3.189	25.662
Otros activos financieros, corrientes	(7)	35.309	-	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	(9)	20.000	4.691	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(8)	159.110	125.339	60.408
Otros activos no financieros, corrientes	(11)	86.377	119.653	158.079
Activos por impuestos, corrientes	(16)	5.186	8.280	-
Activos no corrientes mantenidos para venta	(10)	103.447	-	-
Total Activos corrientes		**457.476**	**261.152**	**244.149**
Activos No Corrientes				
Otros activos no financieros, no corrientes	(11)	376.566	513.342	783.328
Total Activos		**834.042**	**774.494**	**1.027.477**
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO				
Pasivos Corrientes				
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	(13)	4.647	-	-
Pasivos por Impuestos, corrientes	(16)	665	1.007	16.317
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(12)	66.100	63.370	94.811
Otras provisiones, corrientes	(14)	14.430	17.101	9.051
Otros pasivos financieros, corrientes	(15)	-	-	333.208
Total Pasivos		**85.842**	**81.478**	**453.387**
Patrimonio				
Capital emitido		251.318	251.318	251.318
Ganancias (pérdidas) acumuladas		482.530	427.346	322.772
Otras reservas		14.352	14.352	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		748.200	693.016	574.090
Patrimonio total		748.200	693.016	574.090
Total de Patrimonio y Pasivos		**834.042**	**774.494**	**1.027.477**

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Estado de Resultados Integrales
Por el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2011 y 30 de septiembre de 2010

		M$	**M$**	**M$**	**M$**
Ingresos de actividades ordinarias	(18)	73.953	114.132	41.867	62.199
Costo de ventas	(19)	(32.000)	(46.245)	(15.628)	(16.943)
Ganancia bruta		41.953	67.887	26.239	45.256
Gastos de administración	(20)	-	(356)	-	-
Otros ingresos	(21)	6.781	18.176	1.485	-
Resultados por unidades de reajuste	(22)	6.450	1.741	(2.925)	(1.544)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		55.184	87.448	24.799	43.712
Gastos por impuestos a las ganancias	(16)	-	(4.595)	-	(4.264)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		55.184	82.853	24.799	39.448
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas					
Ganancia (pérdida)		55.184	82.853	24.799	39.448

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Estado de Resultados Integrales
Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2011 y 30 de septiembre de 2010

	Acumulado		Trimestre	
Estado del Resultado Integral	**01.01.2011 30.09.2011 M$**	**01.01.2010 30.09.2010 M$**	**01.07.2011 30.09.2011 M$**	**01.07.2010 30.09.2010 M$**
Ganancia (pérdida)	55.184	82.853	29.437	39.448
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	**55.184**	**82.853**	**29.437**	**39.448**

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Estado de flujo de efectivos
Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2011 y 30 de septiembre de 2010

	30.09.2011 M$	30.09.2010 M$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación		
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	136.665	328.149
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(56.807)	(49.539)
Pagos a y por cuenta de los empleados	-	-
Otros pagos por actividades de operación	-	-
Intereses recibidos	-	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	79.858	278.610
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión		
Otras entradas (salidas) de efectivo	(35.000)	(294.591)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(35.000)	(294.591)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación		
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	-
Dividendos pagados	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-	-
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la Tasa de Cambio	44.858	(15.981)
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	44.858	(15.981)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	3.189	25.662
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	48.047	9.681

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros

	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 01.01.2011	251.318	14.352	14.352	427.346	693.016	-	693.016
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	251.318	14.352	14.352	427.346	693.016	-	693.016
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	55.184	55.184	-	55.184
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	55.184	55.184	-	55.184
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	-	-	-	55.184	55.184	-	55.184
Saldo Final Período Actual 30.09.2011	**251.318**	**14.352**	**14.352**	**482.530**	**748.200**	**-**	**748.200**

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros

	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 01.01.2010	251.318	-	-	322.772	574.090	-	574.090
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	14.352	14.352	(14.482)	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	251.318	14.352	14.352	308.290	574.090	-	574.090
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	82.853	82.853	-	82.853
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	82.853	82.853	-	82.853
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	-	-	-	82.853	82.853	-	82.853
Saldo Final Período Actual 30.09.2010	**251.318**	**14.352**	**14.352**	**391.143**	**656.943**	**-**	**656.943**

Nota 1 - Información Corporativa

Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A, fue constituida en Chile bajo las leyes aceptadas en Chile, su dirección comercial se encuentra ubicada en Avenida Apoquindo número 3721 piso 9, 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".

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados

a) Base de preparación y presentación

Los presentes estados finacieros han sido preparados en función de las Normas Internacionales de Informacion Financiera (IFRS) vigentes al 30 de septiembre de 2011, 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.

Los PCGA Chilenos difieren en ciertos aspectos de las NIIF. En la preparación de los presentes estados financieros bajo NIIF la administración ha utilizado su mejor saber y entender respecto de las normas, sus interpretaciones y las circunstancias actuales.

Para la preparación de los saldos de apertura al 1 de enero de 2010, la Sociedad ha aplicado los requerimientos de las NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” y si ciertas instrucciones de primera aplicación requeridas por la S.V.S.

Modificaciones a las normas vigentes e interpretaciones adicionales pueden ser emitidas por el IASB. Por consiguiente, hasta que la Sociedad prepare su primer juego completo de estados financieros bajo NIIF en el año 2011, estos estados financieros tienen el carácter de provisorios y existe la posibilidad que los mismos sean ajustados y modificados.

La presentación de los activos, pasivos y resultados está de acuerdo a los modelos de presentación de estados financieros sugeridos por la Superintendencia de Valores y Seguros.

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

a) Base de preparación y presentación (continuación)

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A. al 30 de septiembre de 2011, 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 1 de enero de 2010 y al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 y el estado integral de resultados al 30 de septiembre de 2011 y 30 de septiembre de 2010 comparando el ultimo trimestre (corresponde al periodo entre abril y septiembre de 2010 y 2011 respectivamente); estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2011 y 30 de septiembre 2010.

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.

	30.09.2011	**31.12.2010**	**30.09.2010**
	$	**$**	**$**
Dólar Observado	521,76	468,01	483,65

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

d) 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:

	30.09.2011 $	31.12.2010 $	30.09.2010 $
Unidad de fomento	22.012,69	21.455,55	21.339,99

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.

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”.

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

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. En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros de existir, se clasificarán como "cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar".

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)

h) Activos financieros (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.

La Sociedad evalúa en cada fecha de cierre de balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o grupo de ellos puedan haber sufrido pérdidas por deterioro.
En caso de existir tal evidencia, la Sociedad reconocerá una perdida por deterioro, la que se medirá como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Esta pérdida se reconocerá en los resultados del ejercicio.

i) 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.

j) 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)

k) 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.

l) 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

m) 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.”

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

m) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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.

Con fecha 31 de Julio de 2010, es publicada en el Diario Oficial la Ley Nº 20.455, la cual establece cambios a la tasa de impuesto a la renta de primera categoría de las empresas, incrementando la actual tasa de un 17%, a un 20% para el año comercial 2011, a un 18,5% para el año comercial 2012 y a un 17% a partir del año comercial 2013 y siguientes.

n) Política de dividendo

De acuerdo con lo establecido en el artículo 79 de la ley N° 18.046, salvo acuerdo diferente adoptado en la junta de accionistas por unanimidad de las acciones emitidas, se distribuirá anualmente a sus accionistas los dividendos que en cada oportunidad acuerde la junta de accionista respectiva.

ñ) 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.

o) 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

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

o) Reconocimiento de ingresos (continuación)

– 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.

p) 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 genere 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.

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

q) Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones de NIIF (CINNIF)

En mayo de 2010 el IASB emitió una serie de mejoras a NIIF, principalmente con el fin de eliminar inconsistencias y clarificar la redacción de ciertas normas. Existen distintas disposiciones transitorias para cada estándar, así como consideraciones sobre la aplicación anticipada de las mencionadas modificaciones.

Las mejoras y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el período se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos estados financieros intermedios estas normas aún no entran en vigencia y la Sociedad no ha aplicado ninguna en forma anticipada:

Nuevas Normas Contables

Nuevas Normas Contables		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9	Instrumentos financieros	01-01-2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados	01-01-2013
NIIF 11	Negocios conjuntos	01-01-2013
NIIF 12	Revelación de intereses en otras entidades	01-01-2013
NIIF 13	Valor razonable	01-01-2013

Mejoras y modificaciones a las normas

Mejoras y modificaciones a las Normas		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 12	Impuesto a las ganancias	01-01-2012

La Administración de la Sociedad, estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A. en el período de su aplicación inicial.

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

Nota 3 - Conciliación Patrimonio

a) Conciliación del patrimonio neto desde PCGA a NIIF al 01 de enero de 2011:

	Patrimonio M$
Patrimonio bajo PCGA en Chile al 31.12.2010	678.664
Ajuste primera aplicación NIIF	14.352
Total ajustes	14.352
Patrimonio de acuerdo a NIIF al 31.12.2010	693.016

b) Conciliación del resultado neto desde PCGA a NIIF al 31 de diciembre de 2010:

	Resultado M$
Resultado bajo PCGA en Chile al 31.12.2010	104.573
Corrección monetaria	(14.352)
Ajuste Primera Aplicación NIIF	14.352
Total ajustes	-
Resultado de acuerdo a NIIF al 31.12.2010	104.573

c) Conciliación del flujo de efectivo neto desde PCGA a NIIF al 31 de diciembre de 2010:

	Resultado M$
Flujo de efectivo bajo PCGA en Chile al 31.12.2010	3.189
Corrección monetaria	-
Ajuste Primera Aplicación NIIF	-
Total ajustes	-
Flujo de efectivo de acuerdo a NIIF al 31.12.2010	3.189

Nota 4 – Nomina de Accionistas

De acuerdo al Registro de Accionistas de la Sociedad al 30 de septiembre de 2011 y al 30 de septiembre 2010, la Sociedad tiene 2 Accionistas.

Accionistas	Cantidad de acciones	% del capital
IM Trust & Co. Holdings S.A.	990	99
IM Trust S.A. Administradora de Inversiones	10	1
Total	1.000	100

Nota 5 - Remuneración del Directorio

El Directorio de la Sociedad, al 30 de septiembre de 2011 y 30 de septiembre2010 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

	30.09.2011 M$	30.09.2010 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Disponible	48.047	9.681	3.189	25.662
Total	48.047	9.681	3.189	25.662

a) Disponible

Al 30 de septiembre de 2011 y 2010, el saldo corresponde a saldos en cuentas corrientes bancarias, por M$ 48.047 y M$ 9.681 respectivamente.-

Nota 7 - Otros activos financieros, corrientes

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre 2010 y 1 de enero de 2010, es la siguiente:

	30.09.2011	**31.12.2010**	**01.01.2010**
	M$	**M$**	**M$**
Fondo Mutuo IM Trust Liquidez	35.309	-	-
Total	-	-	-

Operación	Capital M$	Tasa Mensual	Fecha Origen	Total cierre
Inversion Fondo mutuo	35.000	0,4%	19/07/2011	35.309

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

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre 2010 y 1 de enero de 2010, es la siguiente:

Concepto

	30.09.2011	**31.12.2010**	**01.01.2010**
	M$	**M$**	**M$**
Arriendos Leasing por cobrar	142.130	113.811	57.248
Seguros y subsidios	48.047	11.528	3.160
Total	190.177	125.339	60.408

Nota 9 – Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes

a) **Cuentas por cobrar a empresas relacionadas**

Sociedad	Naturaleza de la relación	País	Vencimiento	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
IM Trust & Co. Holdings S.A.	Adm. Común	Chile	Más de 30 días	20.000	4.691	-
Total				**20.000**	**4.691**	**-**

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

b) **Transacciones**

Sociedad	Naturaleza de la relación	Pais	Vencimiento	Descripción de la transacción	30.09.2011 Monto M$	30.09.2011 Efecto en Resultado	31.12.201 Monto M$	31.12.201 Efecto en Resultado	01.01.2011 Monto M$	01.01.2011 Efecto en Resultado
IM Trust & Co. Holdings S.A.	Adm. Común	Chile	Más de 30 días	Administración	20.000	-	4.691	-	-	-
Total					**20.000**		**4.691**	**-**	**-**	**-**

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

Nota 9 – Cuentas por cobrar a entidades relacionadas (continuación)

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

El número de ejecutivos considerados como personal clave es de 3 personas, y se componen de la siguiente forma:

Cargo	**N° de ejecutivos 30.09.2011**
Directores	3
Presidente	1
Gerente General	1
Total	**5**

.

d) **Remuneración del Directorio**

El Directorio de la Sociedad, al 30 de septiembre de 2011 no recibe remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo.

Nota 10 - Activos no corrientes disponibles para la venta

Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificadas como mantenidas para la venta.

Direccion Casa	**Fecha de Baja**	**M$**
Pje. La Siembra 1760	13-07-2011	11.772
Queule 804	13-07-2011	13.507
Pje. Las Orquideas 3474	13-07-2011	10.614
Pja. Mataveri 3637, Villa Futuro	13-07-2011	11.125
Paseo Rosa Ester Rodriguez 6877, Block B3, Depto. 110	13-07-2011	6.576
Av. Gran Avenida 6027 Depto. 12	14-09-2011	14.901
Cardenal Raul Silva Henriquez 175	14-09-2011	4.248
San Luis 560, D. A 32	14-09-2011	2.652
Queule 2278, Santa Beatriz	14-09-2011	16.871
Pje. Rio Lluta 1551 Depto. 34, Pucara De Lasana	14-09-2011	2.727
Av. Gran Avenida Altura 14.000 Block M 13 Depto. 42, La Portada	14-09-2011	8.455
Total Casas Disponibles Para la Venta al 30.09.2011		**103.447**

Al 31 de diciembre de 2010 y 01 de enero 2010 no hay viviendas disponibles para la venta.

Nota 11 - Activos no financieros

a) Activos no Financieros, Corrientes y no Corrientes

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2011 es la siguiente:

Plazo	Valor Nominal M$	Intereses por recibir M$	Corto Plazo Valor Presente M$	Largo Plazo Valor Presente M$
1año	86.000	377	86.377	-
8 años	68.184	617	-	68.801
12 años	80.365	1.302	-	81.667
15 años	107.611	2.196	-	109.807
20 años	113.705	2.586	-	116.291
	455.865	**7.078**	**86.377**	**376.566**

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2010 es la siguiente:

Plazo	Valor Nominal M$	Intereses por recibir M$	Corto Plazo Valor Presente M$	Largo Plazo Valor Presente M$
1año	119.515	138	119.653	-
8 años	92.059	156	-	92.215
12 años	95.835	210	-	96.045
15 años	119.240	1.570	-	120.810
20 años	202.062	2.210	-	204.272
	628.711	**4.284**	**119.653**	**513.342**

Nota 11 - Activos no financieros (continuación)

a) Activos no Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

La composición de este rubro al 01 de enero de 2010 es la siguiente:

Plazo	Valor Nominal M$	Intereses por recibir M$	Corto Plazo Valor Presente M$	Largo Plazo Valor Presente M$
1año	60.031	377	60.408	-
8 años	153.968	292	-	154.260
12 años	51.329	1.391	-	52.720
15 años	254.111	2.674	-	256.785
20 años	316.236	3.327	-	319.563
	835.675	**8.061**	**60.408**	**783.328**

Nota 12 - Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, corrientes

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre 2010 y 1 de enero de 2010, es la siguiente:

Conceptos

	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Honorarios	24.423	15.164	20.312
Seguros	670	529	4.212
Recaudaciones por aplicar	41.007	47.677	70.287
Total	**66.100**	**63.370**	**94.811**

Nota 13 - Cuentas por pagar a entidades relacionadas

a) Cuentas por pagar a empresas relacionadas

Sociedad	Naturaleza de la relación	País	Vencimiento	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
IM Trust & Co. Holdings S.A.	Adm. Común	Chile	Más de 30 días	4.647	-	-
Total				**4.647**	**-**	**-**

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

b) Transacciones

Sociedad	Naturaleza de la relación	Pais	Vencimiento	Descripción de la transacción	30.09.2011 Monto M$	30.09.2011 Efecto en Resultado	31.12.201 Monto M$	31.12.201 Efecto en Resultado	01.01.2011 Monto M$	01.01.2011 Efecto en Resultado
IM Trust & Co. Holdings S.A.	Adm. Común	Chile	Más de 30 días	Administración	4.647	-	-	-	-	-
Total					**4.647**		**-**	**-**	**-**	**-**

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

Nota 14 – Otras provisiones, corrientes

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre 2010 y 1 de enero de 2010, es la siguiente:

	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Cálculo Provisión Morosos	72.151	85.505	45.255
Factor de Morosidad %	20	20	20
Provisión al cierre	14.430	17.101	9.051
Provisión ejercicio anterior	17.593	9.051	-
Efecto morosidad en resultado.	(3.163)	8.050	9.051

Nota 15 – Otros Pasivos Financieros, corrientes

	M$	M$	M$	
Préstamo Banco Chile	-	-	333.208	(*)
Total	-	-	333.208	

(*) El 14 de septiembre de 2009 se tomó un crédito con Banco Chile, se recibió un capital inicial de MS 330.000.- el cual se fue devengando los interés por todo el período quedando al 1 de enero en 2010, un saldo de 333.208, el cual fue liquidado el 14 de enero de 2010.

Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos

a) Impuesto a la renta por pagar (recuperar)

El detalle de este rubro es el siguiente:

	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Provisión impuesto renta	-	5.834	-
Pagos provisionales mensuales	(5.186)	(14.114)	-
Total	(5.186)	(8.280)	-

Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos (continuación)

b) El efecto en resultado

Conceptos

	01.01.2011 30.09.2011 M$	01.01.2010 30.09.2010 M$	01.07.2011 30.09.2011 M$	01.07.2010 30.09.2010 M$
Efecto por provisión impuesto a la renta	-	(4.595)	-	(4.264)
Total	**-**	**(4.595)**	**-**	**(4.264)**

c) Pasivos por Impuestos corrientes

El detalle de este rubro es el siguiente:

Conceptos

	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Provisión impuesto renta	-	-	26.800
PPM	-	-	(10.483)
Ppm por pagar	362	920	-
Impuestos primera categoría	303	87	-
Total	665	1.007	16.317

a) Reconciliación de la Tasa de Impuesto Efectiva

Concepto	2011 M$
Utilidad financiera antes de impuesto	**55.184**

	Tasa de impuesto %	Otros resultados netos M$	Impuesto calculado M$
Impuesto a la Renta	20,00		11.037
Ingreso no renta (arriendos DFL2)	- 17,06	(9.412)	
Depreciación tributaria de casas	- 2,65	(1.461)	
CM tributaria del patrimonio	- 5,78	(3.189)	
Otros resultados netos (deducciones permanentes)	- 0,71	(393)	(14.455)
Tasa efectiva y gasto por impuesto a la renta	**- 6,19**		**- 3.418**

Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera

Activos	**Moneda**	**30.09.2011**	**31.12.2010**	**01.01.2010**
		M$	**M$**	**M$**
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos	48.047	3.189	25.662
Otros activos financieros, corrientes	Pesos	35.309	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Pesos	20.000	4.691	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	UF	159.110	125.339	60.408
Otros activos no financieros	Pesos	86.377	119.653	158.079
Activos por impuestos corrientes	Pesos	5.186	8.280	-
Activos no corrientes matenidos para la venta	Pesos	103.447	-	-
Otros activos no financieros, no corrientes	Pesos	376.566	513.342	783.328
Total Activos		**834.042**	**774.494**	**1.027.477**

Pasivos	**Moneda**	**30.09.2011**	**31.12.2010**	**01.01.2010**
		M$	**M$**	**M$**
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	Pesos	4.647	-	-
Pasivos por impuestos corrientes	Pesos	665	1.007	16.317
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	Pesos	66.100	63.370	94.811
Otras provisiones, corrientes	Pesos	14.430	17.101	9.051
Otros pasivos financieros, corrientes	Pesos	-	-	333.208
Total Pasivos		**85.842**	**81.478**	**453.387**

Nota 18 – Ingresos de Actividades Ordinarias

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

Concepto

	01.01.2011 30.09.2011 M$	**01.01.2010 30.09.2010 M$**	**01.07.2011 30.09.2011 M$**	**01.07.2010 30.09.2010 M$**
Ingresos por arriendo	45.242	72.830	41.607	20.964
Venta de casas	27.923	41.235	-	41.235
Otros Ingresos por intereses	788	67	260	-
Total	73.953	114.132	41.867	62.199

Nota 19 - Costo de Ventas

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

Concepto	**01.01.2011 30.09.2011 M$**	**01.01.2010 30.09.2010 M$**	**01.07.2011 30.09.2011 M$**	**01.07.2010 30.09.2010 M$**
Gastos legales	(13.665)	(23.709)	(6.097)	(12.379)
Morosidad	2.671	(7.455)	3.163	595
Remuneración administración de activos	(8.592)	(3.879)	(8.521)	(1.521)
Asesorías Externas	(12.414)	(11.202)	(4.173)	(3.638)
Total	**(32.000)**	**(46.245)**	**(15.628)**	**(16.943)**

Nota 20- Gastos de Administración

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

Concepto	**01.01.2011 30.09.2011 M$**	**01.01.2010 30.09.2010 M$**	**01.07.2011 30.09.2011 M$**	**01.07.2010 30.09.2010 M$**
Intereses préstamo bancario	-	(356)	-	-
Total	**-**	**(356)**	**-**	**-**

Nota 21- Otros Ingresos

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

Concepto	01.01.2011 30.09.2011 M$	01.01.2010 30.09.2010 M$	01.07.2011 30.09.2011 M$	01.07.2010 30.09.2010 M$
Venta de contratos	-	9.449	-	-
Intereses fondo mutuo	308	-	308	-
Seguros	6.473	8.727	1.177	-
Total	**6.781**	**18.176**	**1.485**	**-**

Nota 22- Resultado por unidades de reajuste

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

Concepto	01.01.2011 30.09.2011 M$	01.01.2010 30.09.2010 M$	01.07.2011 30.09.2011 M$	01.07.2010 30.09.2010 M$
Intereses recaudaciones	6.450	1.741	(2.925)	(1.544)
Total	**6.450**	**.741**	**(2.925)**	**(1.544)**

Nota 23 - Sanciones

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros

Con fecha 30 de junio 2011 Compañia de Leasing Inmobiliario Columbus S.A. fue sancionado con una multa equivalente en pesos ascendente a 50 Unidades de Fomento, por no dar cumplimiento en la Norma de Carácter General Nº 30 en relación a lo dispuesto en la Norma de Carácter General Nº 285.

b) De otras autoridades administrativas

Entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2011, no se han aplicado sanciones por parte de otras autoridades administrativas, a la sociedad, sus directores o administradores.

Nota 24 - Riesgos

La Compañía de Leasing Inmobiliaria Columbus S.A., como toda compañía, 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.

Nota 24 – Riesgos (continuación)

a) Políticas de cobranza (continuación)

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 quinta 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.

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.
Para la cuota de septiembre 2011, se han enviado cinco cartas de morosidad, lo que representa el 100% de la cartera morosa al día del envio.
Al 30 de septiembre de 2011, se encuentran en cobranza judicial 26 operaciones, lo que corresponde al 62% de la cartera vigente.

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.

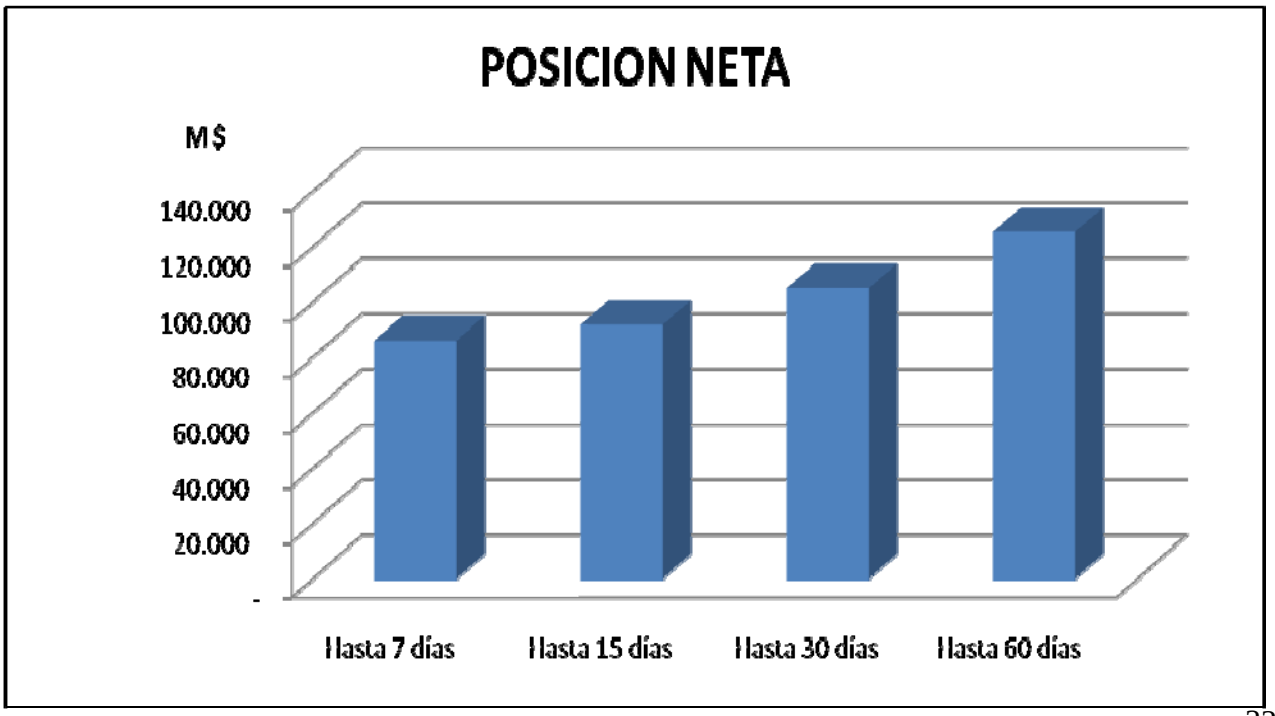
Nota 24 – Riesgos (continuación)

d) Riesgo de liquidez (continuación)

Para mitigar estos riesgos de liquidez, 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.

A continuación se muestra un análisis de la posición neta de la compañía en el corto plazo incluyendo los lapsos de hasta dos meses, en los cuales se proyecta los flujos de ingresos y egresos para evaluar la liquidez en un período de tiempo determinar, análisis realizado para evaluación cuantitativa

MONEDA LOCAL	Hasta 7 días (M$)	Hasta 15 días (M$)	Hasta 30 días (M$)	Hasta 60 días (M$)
DISPONIBLE E INVERSIONES	83.716	86.034	91.705	104.884
INGRESOS	4.302	7.651	15.303	22.955
EGRESOS	(1.984)	(1.980)	(2.124)	(2.641)
POSICION NETA	**86.034**	**91.705**	**104.884**	**125.198**



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 30 de septiembre de 2011 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.