Estados Financieros

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2011 y 2010

Estados Financieros

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

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

Indice

Informe de los Auditores Independientes 1

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

ERNST & YOUNG

Ernst & Young Chile
Presidente Riesco 5435, piso 4
Las Condes
Santiago

Tel: 56 2 676 1000
Fax: 56 2 676 1010
www.eychile.cl

Informe de los Auditores Independientes

Señores
Accionistas y Directores de
Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A.:

Hemos efectuado una auditoría a los estados de situación financiera de Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010, del estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2010 y a los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas), es responsabilidad de la Administración de Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A.. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en las auditorías que efectuamos.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los montos e informaciones revelados en los estados financieros. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración de la Compañía, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 1 de enero de 2010 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Enrique Aceituno A.

ERNST & YOUNG LTDA.

Santiago, 22 de marzo de 2012

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVOS		Al 31 de diciembre de 31.12.2011 M$	31.12.2010 M$	Al 1 de Enero de 01.01.2010 M$
Activos Corrientes				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	-7	3.831	3.189	25.662
Otros activos financieros, corrientes	-8	177.156	-	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	-10	20.000	4.691	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrient	-9	100.434	125.339	60.408
Otros activos no financieros, corrientes	-12	79.865	119.653	158.079
Activos por impuestos, corrientes	-17	6.180	8.280	-
Activos no corrienres mantenidos para venta	-11	86.328	-	-
Total Activos corrientes		473.794	261.152	244.149
Activos No Corrientes				
Otros activos no financieros, no corrientes	12	326.186	513.342	783.328
Total Activos no corrientes		326.186	513.342	783.328
Total Activos		799.980	774.494	1.027.477
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO				
Pasivos Corrientes				
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	14	6.213	-	-
Pasivos por Impuestos, corrientes	17	415	1.007	16.317
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	13	49.773	63.370	94.811
Otras provisiones, corrientes	15	10.724	17.101	9.051
Otros pasivos financieros, corrientes	16	-	-	333.208
Total pasivos		67.125	81.478	453.387
Patrimonio				
Capital emitido	4	257.601	257.601	251.318
Ganancias (pérdidas) acumuladas	4	481.537	441.698	322.772
Otras reservas	4	(6.283)	(6.283)	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		732.855	693.016	574.090
Patrimonio total		732.855	693.016	574.090
Total de patrimonio y pasivos		799.980	774.494	1.027.477

Las notas adjuntas números 1 al 29 forman parte integral de estos estados financieros.

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Estados de Resultados		al 2011 M$	al 2010 M$
Ingresos de actividades ordinarias	-19	45.962	175.802
Costo de ventas		-	-
Ganancia bruta		45.962	175.802
Gasto de administración	-20	(35.016)	-66.774
Otros egresos, por función	-21	(7.026)	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	-23	26.302	-
Otros ingresos, por función	-22	1.656	-
Resultados por unidades de reajuste	-24	7.961	15.732
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		39.839	124.760
Gasto por impuestos a las ganancias	-17	-	-5.834
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		39.839	118.926
Ganancia (pérdida)		39.839	118.926

0

Las notas adjuntas números 1 al 29 forman parte integral de estos estados financieros.

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

	Acumulado	
	Año terminado al 31 de diciembre de	
Estados del Resultados Integrales	**2011**	**2010**
	M$	**M$**
Ganancia (pérdida)	39.839	118.926
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	-	-

Las notas adjuntas números 1 al 29 forman parte integral de estos estados financieros.

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOS

	Año terminado al 31 de diciembre de	
	2011	2010
	M$	M$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación		
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	255.882	460.243
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(79.740)	(63.416)
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	176.142	396.827
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión		
Otras entradas (salidas) de efectivo	(175.500)	(419.300)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(175.500)	(419.300)
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	642	(22.473)
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	642	(22.473)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	3.189	25.662
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	3.831	3.189

Las notas adjuntas números 1 al 29 forman parte integral de estos estados financieros.

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Estados de cambios en el Patrimonio por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

	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	257.601	(6.283)	(6.283)	441.698	693.016	-	693.016
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	257.601	(6.283)	(6.283)	441.698	693.016	-	693.016
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	39.839	39.839	-	39.839
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	39.839	39.839	-	39.839
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 31.12.2011	**257.601**	**(6.283)**	**(6.283)**	**481.537**	**732.855**	**-**	**732.855**

Las notas adjuntas números 1 al 29 forman parte integral de estos estados financieros.

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Estados de cambios en el Patrimonio por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

	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	6.283	(6.283)	(6.283)	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	257.601	(6.283)	(6.283)	322.772	588.442	-	588.442
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	118.926	118.926	-	104.574
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	118.926	118.926	-	104.574
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	-	-	-	118.926	118.926	-	104.574
Saldo Final Período Actual 31.12.2010	**257.601**	**(6.283)**	**(6.283)**	**441.698**	**693.016**	**-**	**693.016**

Las notas adjuntas números 1 al 29 forman parte integral de estos estados financieros.

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2011 y 2010

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 de acuerdo a las Normas Internacionales de Informacion Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre 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.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y el resultado de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el período en esa fecha, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 22 de marzo de 2012.

b) Período cubierto

Los estados financieros comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y al 1 de enero de 2010.
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 de 2011 y el al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

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.

	31.12.2011 $	31.12.2010 $
Dólar Observado	519,20	468,01

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:

	31.12.2011 $	31.12.2010 $
Unidad de fomento	22.294,03	21.455,55

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. En el estado de situación financiera, los sobregiros de existir, se clasificarán como "cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar".

g) Estados de flujos 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.

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

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.

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 diciembre de 2011 y 2010 la Sociedad no tiene activos financieros a costo amortizado.

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.

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

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.

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.

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

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."

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 N° 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 a los estatutos de constitución de la sociedad, 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.

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

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

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 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.

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

q) Normas emitidas vigentes y no vigentes en el 2011

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 2011, se presenta a continuación:

Nuevas normas contables

Normas		Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 7	Instrumentos Financieros: Información a revelar	01-01-2013
IFRS 10	Estados financieros consolidados	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 3 – Cambios Contables

Entre el 31 de diciembre de 2011 y 2010 no se han producido cambios contables que puedan afectar significativamente la interpretación de estos estados financieros.

Nota 4 - Conciliación Patrimonio

a) Conciliación del patrimonio neto desde PCGA a NIIF al 01 de enero de 2010:

	Patrimonio M$
Patrimonio bajo PCGA en Chile al 01.01.2010	574.090
Ajuste primera aplicación NIIF	-
Total ajustes	-
Patrimonio de acuerdo a NIIF al 01.01.2010	574.090

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	104.574
Corrección monetaria	6.283
Corrección monetaria otras cuentas de patrimono	8.069
Total ajustes	14.352
Resultado de acuerdo a NIIF al 31.12.2010	118.926

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 5 - Nomina de Accionistas

De acuerdo al Registro de Accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2011 y al 31 de diciembre 2010, la Sociedad tiene 2 Accionistas.

Accionistas	Cantidad de acciones	% del capital
IM Trust & Co. Holdings S.A.	990	99,00%
IM Trust S.A. Administradora de Inversiones	10	1,00%
Total	1.000	100,00%

Nota 6 - Remuneración del Directorio

El Directorio de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre 2010 no recibe remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo.

Nota 7- Efectivo y Equivalente al Efectivo

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

Conceptos	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Disponible	3.831	3.189	25.662
Total	3.831	3.189	25.662

a) Disponible

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el saldo corresponde a saldos en cuentas corrientes bancarias, por M$ 3.831 y M$ 3.189 respectivamente, y al 1 de enero de 2010, el saldo es de M$25.662.-

Nota 8 - Otros activos financieros, corrientes

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

	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Fondo Mutuo IM Trust Liquidez	177.156	-	-
Total	**177.156**	**-**	**-**

Operación	Capital M$	Tasa Mensual	Fecha Origen	Total cierre
Inversión Fondo mutuo	175.500	0,4%	14/01/2011	177.156

Nota 9 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes

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

Concepto

	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Arriendos Leasing por cobrar	62.205	113.811	57.248
Cuentas por cobrar	19.740	-	-
Seguros y subsidios	18.489	11.528	3.160
Total	100.434	125.339	60.408

Nota 10 – Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes

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

Sociedad	Naturaleza de la relación	País	Vencimiento	31.10.2011 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**

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

Nota 10 – 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 31.12.2011**
Directores	3
Presidente	1
Gerente General	1
Total	**5**

d) **Remuneración del Directorio**

El Directorio, el Presidente y el Gerente General de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2011 no reciben remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo.

Nota 11 - Activos no corrientes disponibles para la venta

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

Pje. La Siembra 1760	13-07-2011	15.124
Paseo Rosa Ester Rodriguez 6877, Block B3, Depto. 110	13-07-2011	6.576
Av. Gran Avenida Altura 14.000 Block M13 Depto. 42, La Portada	14-09-2011	7.606
Cardenal Raul Silva Henriquez 175	14-09-2011	4.009
Pje. Rio Lluta 1551 Dpto. 34, Pucara de la Serena	14-09-2011	8.016
San Luis 560 Dept. A 32	14-09-2011	9.215
Pje. Foresta 5171	23-09-2011	10.980
Pje. Los Siete Colores 3832, Villa Ades del Sur	09-11-2011	6.890
Avda. Quilin 4690 Depto. 21	17-11-2011	9.208
Las Frutillas 206, Quilicura	24-11-2011	8.704
Total Casas Disponibles Para la Venta al 31.12.2011		**86.328**

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

Nota 12 - Activos no financieros

a) Activos no Financieros, Corrientes y no Corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

Plazo	Valor Nominal M$	Intereses por recibir M$	Corto Plazo Valor Presente M$	Largo Plazo Valor Presente M$
1año	79.465	370	79.865	-
8 años	42.676	537	-	43.213
12 años	69.239	701	-	69.940
15 años	93.519	1.125	-	94.644
20 años	116.234	2.155	-	118.389
	401.133	**4.888**	**79.865**	**326.186**

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 12 - 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	157.999	80	158.079	-
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
	933.643	**7.764**	**158.079**	**783.328**

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

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

Conceptos

	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Proveedores	1.910	3.417	3.712
Honorarios	5.188	11.747	16.600
Seguros	994	529	4.212
Recaudaciones por aplicar	41.681	47.677	70.287
Total	**49.773**	**63.370**	**94.811**

Nota 14 - Cuentas por pagar a entidades relacionadas

a) Cuentas por pagar a empresas relacionadas

Sociedad	Naturaleza de la relación	País	Vencimiento	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
IM Trust & Co. Holdings S.A.	Adm. Común	Chile	Más de 30 días	6.213	-	-
Total				**6.213**	**-**	**-**

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	31.12.2011 Monto M$	31.12.2011 Efecto en Resultado	31.12.201 Monto M$	31.12.201 Efecto en Resultado	01.01.2010 Monto M$	01.01.2010 Efecto en Resultado
IM Trust & Co. Holdings S.A.	Adm. Común	Chile	Más de 30 días	Administración	6.213	-	-	-	-	-
Total					**6.213**		-	-	-	-

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 diciembre de 2011, 31 de diciembre 2010 y 1 de enero de 2010, es la siguiente:

	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Cálculo Provisión Morosos	53.619	85.505	45.255
Factor de Morosidad %	20	20	20
Provisión al cierre	10.724	17.101	9.051
Provisión ejercicio anterior	17.101	9.051	-
Efecto morosidad en resultado.	(6.377)	8.050	9.051

Nota 16 – 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 de 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 17 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos

a) Impuesto a la renta por pagar (recuperar)

El detalle de este rubro es el siguiente:

	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Provisión impuesto renta	-	5.834	-
Pagos provisionales mensuales	(6.180)	(14.114)	-
Total	(6.180)	(8.280)	-

Nota 17 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos (continuación)

b) El efecto en resultado

Conceptos

	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$
Efecto por provisión impuesto a la renta	-	(5.834)
Total	**-**	**(5.834)**

c) Pasivos por Impuestos corrientes

El detalle de este rubro es el siguiente:

Conceptos

	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Provisión impuesto renta	-	-	26.800
PPM	-	-	(10.483)
PPM por pagar	310	920	-
Impuestos segunda categoría	105	87	-
Total	415	1.007	16.317

d) Reconciliación de la Tasa de Impuesto Efectiva

Concepto	2011 M$		
Utilidad financiera antes de impuesto	**39.839**		
	Tasa de impuesto %	**Otros resultados netos M$**	**Impuesto calculado M$**
Impuesto a la Renta	20,00		7.968
Ingreso no renta (arriendos DFL2)	- 22.90	(9.122)	
Depreciación tributaria de casas	- 7.76	(3.090)	
CM tributaria del patrimonio	- 10,59	(4.217)	
Otros resultados netos (deducciones permanentes)	- 4,47	(1.779)	(18.208)
Tasa efectiva y gasto por impuesto a la renta	**- 25,71**		**- 10.240**

Nota 18 - Moneda Nacional y Extranjera

Activos	Moneda	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos	3.831	3.189	25.662
Otros activos financieros, corrientes	Pesos	177.156	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Pesos	20.000	4.691	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	UF	100.434	125.339	60.408
Otros activos no financieros	Pesos	79.865	119.653	158.079
Activos por impuestos corrientes	Pesos	6.180	8.280	-
Activos no corrientes matenidos para la venta	Pesos	86.328	-	-
Otros activos no financieros, no corrientes	Pesos	326.186	513.342	783.328
Total Activos		**799.980**	**774.494**	**1.027.477**

Pasivos	Moneda	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	Pesos	6.213	-	-
Pasivos por impuestos corrientes	Pesos	415	1.007	16.317
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	Pesos	49.773	63.370	94.811
Otras provisiones, corrientes	Pesos	10.724	17.101	9.051
Otros pasivos financieros, corrientes	Pesos	-	-	333.208
Total Pasivos		**67.125**	**81.478**	**453.387**

Nota 19 – Ingresos de Actividades Ordinarias

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

Concepto

	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$
Ingresos por arriendo	44.834	175.130
Otros Ingresos por intereses	1.128	672
Total	45.962	175.802

Nota 20 - Gastos de Administración

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

Concepto

	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$
Gastos legales	(14.696)	(28.191)
Morosidad	6.377	(8.050)
Remuneración administración de activos	(10.092)	(6.670)
Asesorías externas	(16.605)	(23.507)
Intereses préstamos bancarios	-	(356)
Total	**(35.016)**	**(66.774)**

Nota 21- Otros Egresos

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

Concepto

	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$
Otros Gastos	(7.026)	-
Total	**(7.026)**	**-**

Nota 22- Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas

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

Concepto	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$
Ingreso venta de casas	26.302	-
Total	**26.302**	**-**

Nota 23 - Otros Ingresos

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

Concepto	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$
Intereses fondo mutuo	1.656	-
Total	**1.656**	**-**

Nota 24- Resultado por unidades de reajuste

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

Concepto

	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$
Intereses recaudaciones	7.961	15.732
Total	**7.961**	**15.732**

Nota 25 - 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 N° 30 en relación a lo dispuesto en la Norma de Carácter General N° 285.

b) De otras autoridades administrativas

Entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011, no se han aplicado sanciones por parte de otras autoridades administrativas, a la sociedad, sus directores o administradores.

Nota 26 - Riesgos

La Compañía de Leasing Inmobiliaria Columbus 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 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.

Nota 26 – Riesgos (continuación)

a) 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 diciembre 2011, se han enviado cinco cartas de morosidad, lo que representa el 100% de la cartera morosa al día del envio.

Al 31 de diciembre de 2011, se encuentran en cobranza judicial 23 operaciones, lo que corresponde al 54% de la cartera vigente.

b) 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.

c) 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.

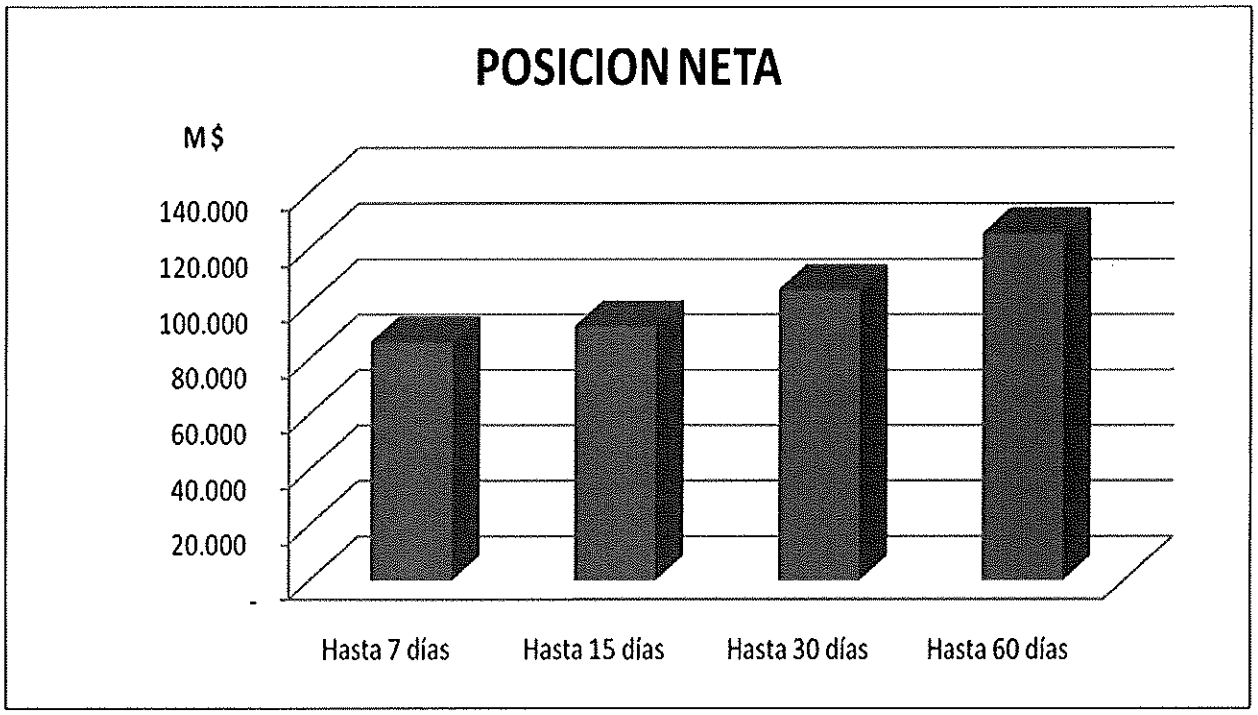
Para mitigar estos riesgos de liquidez, Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A. realiza permanentemente cálculos que les permitan establecer las fechas y montos del dinero que van a necesitar para sus obligaciones y del dinero que va a recibir por depósitos.

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

Nota 26 – Riesgos (continuación)

d) Riesgo de liquidez (continuación)

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 27 – Contingencias

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

Nota 28 - Medio Ambiente

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

Nota 29- Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre 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.