Estados Financieros

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2012 y 2011

Estados Financieros

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

31 de diciembre de 2012 y 2011

Índice

Informe del Auditor Independiente 1

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera 3
Estados de Resultados Integrales 4
Estados de Flujo de Efectivo 6
Estados de Cambios en el Patrimonio 7
Notas a los Estados Financieros 9

M$: Miles de pesos chilenos

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 del Auditor Independiente

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados integral de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías 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 efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros .

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

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 2012 y 2011 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Eduardo Rodríguez B.

ERNST & YOUNG LTDA.

Santiago, 25 de enero de 2013

A member firm of Ernst & Young Global Limited

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Estados de Situación Financiera

Por los ejercicios terminados al

ACTIVOS		31.12.2012 M$	31.12.2011 M$
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	3.751	3.831
Otros activos financieros, corrientes	(6)	17	177.156
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	(8)	-	20.000
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(7)	55.256	100.434
Otros activos no financieros, corrientes	(10)	71.120	79.865
Activos por impuestos, corrientes	(14)	-	6.180
Activos no corrientes mantenidos para venta	(9)	68.588	86.328
Total Activos corrientes		198.732	473.794
Activos No Corrientes			
Otros activos no financieros, no corrientes	(10)	254.955	326.186
Total Activos no corrientes		254.955	326.186
Total Activos		453.687	799.980
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	(12)	3.663	6.213
Pasivos por impuestos, corrientes	(14)	5.320	415
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(11)	7.057	49.773
Otras provisiones, corrientes	(13)	9.864	10.724
Total pasivos		25.904	67.125
Patrimonio			
Capital emitido		257.601	257.601
Ganancias (pérdidas) acumuladas		176.465	481.537
Otras reservas		(6.283)	(6.283)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		427.783	732.855
Patrimonio total		427.783	732.855
Total de patrimonio y pasivos		453.687	799.980

Las notas adjuntas números 1 al 25 forman parte integral de estos estados financieros.

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Estados de Resultados Integrales

Por los ejercicios terminados al

Estados de Resultados		**31.12.2012**	**31.12.2011**
		M$	**M$**
Ingresos de actividades ordinarias	(16)	38.345	45.962
Costo de ventas		-	-
Ganancia bruta		38.345	45.962
Gasto de administración	(17)	(37.989)	(35.016)
Otros egresos, por función	(18)	(11.315)	(7.026)
Otros ingresos, por función	(19)	70.963	27.958
Resultados por unidades de reajuste	(20)	2.884	7.961
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		62.888	39.839
Gasto por impuestos a las ganancias	(14)	(6.269)	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		56.619	39.839
Ganancia (pérdida)		56.619	39.839

Las notas adjuntas números 1 al 25 forman parte integral de estos estados financieros.

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Estados de Resultados Integrales

Por los ejercicios terminados al

Estado del Resultado Integral	**31.12.2012 M$**	**31.12.2011 M$**
Ganancia (pérdida)	56.619	39.839
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	56.619	39.839

Las notas adjuntas números 1 al 25 forman parte integral de estos estados financieros

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Estados de Flujo de Efectivos

Por los ejercicios terminados al

	al 31 de diciembre de	
	2012	2011
	M$	M$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación		
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	282.959	85.801
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(206.120)	(79.740)
Pagos a y por cuenta de los empleados	-	-
Otros cobros por actividades de operación	141.874	170.081
Intereses recibidos	-	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	218.713	176.142
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión		
Otras entradas (salidas) de efectivo	139.281	(175.500)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	139.281	(175.500)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación		
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	-
Dividendos pagados	(358.074)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(358.074)	-
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la Tasa de Cambio	(80)	642
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	(80)	642
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	3.831	3.189
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	3.751	3.831

Las notas adjuntas números 1 al 25 forman parte integral de estos estados financieros.

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2012 y 2011

	Capital emitido	Otras reservas varias	Total 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
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)
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 25 forman parte integral de estos estados financieros.

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2012 y 2011

	Capital emitido	Otras reservas varias	Total 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
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	39.839	39.839	-	39.839
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 25 forman parte integral de estos estados financieros.

COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2012 y 2011

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 de 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 2012, y representan 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 2012 y 2011, y el resultado de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 25 de enero de 2013.

b) Período cubierto

Los estados financieros comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio neto y estados de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

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

c) Transacciones y saldos en moneda extranjera

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.

	31.12.2012	**31.12.2011**
	$	**$**
Dólar Observado	479,96	519,20

d) Saldo en unidades reajustables

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:

	31.12.2012	**31.12.2011**
	$	**$**
Unidad de fomento	22.840,75	22.294,03

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 "Disponible existente en cuenta corriente bancaria" 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 lo inherente a su giro.

h) Activos y pasivos 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.

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

h) Activos y pasivos financieros (continuación)

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.

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 diciembre de 2012 y 2011 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) 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)

l) 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.

m) 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 acuerdos 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.

n) 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)

n) 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.

ñ) Política de dividendo

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

o) 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.

p) 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)

q) 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.

r) 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)

Normas emitidas vigentes y no vigentes en el 2013

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

Nota 3 - Cambios Contables

Entre el 31 de diciembre de 2012 y 2011 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 diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad tiene 2 Accionistas.

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

Nota 5 - Efectivo y Equivalente al Efectivo

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

Conceptos	31.12.2012 M$	31.12.2011 M$
Disponible	3.751	3.831
Total	3.751	3.831

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre 2011, el saldo corresponde a saldos en cuentas corrientes bancarias, por M$ 3.751 y M$ 3.831 respectivamente.

Nota 6 - Otros Activos Financieros, Corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	31.12.2012 M$	31.12.2011 M$
Fondo Mutuo IM Trust Liquidez	17	177.156
Total	17	177.156

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

Nota 7 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar, Corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Concepto	31.12.2012 M$	31.12.2011 M$
Arriendos Leasing por cobrar	49.473	62.205
Cuenta por Cobrar	2.559	19.740
Seguros y subsidios	3.224	18.489
Total	55.256	100.434

Nota 8 - Cuentas por Cobrar Entidades Relacionadas

a) Cuentas por cobrar a empresas relacionadas

Sociedad	Naturaleza de la relación	País	Vencimiento	31.12.2012 M$	31.12.2011 M$
IM Trust & Co. Holdings S.A.	Matriz	Chile	Más de 30 días	-	20.000
Total				**-**	**20.000**

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	31.12.2012 Monto M$	31.12.2012 Efecto en Resultado M$	31.12.2011 Monto M$	31.12.2011 Efecto en Resultado M$
IMT Holdings	Matriz	Chile	Más de 30 días	Traspasos de Fondos	-	-	20.000	-
Total					**-**	-	**20.000**	-

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

Nota 8 - 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 6 personas, y se componen de la siguiente forma:

Cargo	N° de ejecutivos 31.12.2012
Directores	4
Presidente	1
Gerente General	1
Total	**6**

.

El Directorio de la Sociedad, el Presidente y el Gerente General, al 31 de diciembre de 2012 no recibe remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo.

Nota 9 - 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 diciembre de 2012 es la siguiente:

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M$
Pje. La Siembra 1760	13-07-2011	15.124
Paseo Rosa Ester Rodríguez 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 Raúl Silva Henríquez 175	14-09-2011	4.009
Pje. RÍo Lluta 1551 Depto. 34, Pucará 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 31.12.2012		**68.588**

Nota 9 - Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta (continuación)

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

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M$
Pje. La Siembra 1760	13-07-2011	15.124
Paseo Rosa Ester Rodríguez 6877, Block B3, Depto. 110	13-07-2011	6.576
Av. Gran Avenida Altura 14.000 Block M 13 Depto. 42, La Portada	14-09-2011	7.606
Cardenal Raúl Silva Henríquez 175	14-09-2011	4.009
Pje. Río Lluta 1551 Depto. 34, Pucará de Lasana	14-09-2011	8.016
San Luis 560, D. A 32	14-09-2011	9.215
Pje. Foresta 5171	23-09-2011	10.980
Pje. Los Siete Colores 3832, Villa Andes del Sur V	09-11-2011	6.890
Avda Quilín 4690 F 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**

Nota 10 - Activos no Financieros

a) Activos no Financieros, Corrientes y no Corrientes

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 10 - Activos no financieros (continuación)

La composición del contrato de leasing 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$
1 año	79.495	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
	401.163	**4.888**	**79.865**	**326.186**

Nota 11- Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Conceptos	31.12.2012 M$	31.12.2011 M$
Proveedores	5.424	1.910
Honorarios	-	5.188
Seguros	423	994
Recaudaciones por aplicar	1.210	41.681
Total	**7.057**	**49.773**

Nota 12 - Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas

a) Cuentas por pagar a empresas relacionadas

Sociedad	Naturaleza de la relación	País	Vencimiento	31.12.2012 M$	31.12.2011 M$
IM Trust & Co. Holdings S.A.	Matriz	Chile	Más de 30 días	3.663	6.213
Total				**3.663**	**6.213**

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	31.12.2012 Monto M$	31.12.2012 Efecto en Resultado M$	31.12.2011 Monto M$	31.12.2011 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	-	6.213	-
Total					**3.663**	-	6.213	

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

Nota 13 - Otras Provisiones, Corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	31.12.2012 M$	31.12.2011 M$
Cálculo Provisión Morosos	49.320	53.620
Factor de Morosidad %	20	20
Provisión al cierre	9.864	10.724
Provisión ejercicio anterior	10.724	17.101
Efecto morosidad en resultado	(860)	(6.377)

Nota 14 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos

a) Activo por impuesto corriente

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

	31.12.2011 M$
Pagos provisionales mensuales	(6.180)
Total	(6.180)

b) Pasivos por Impuestos corrientes

El detalle de este rubro es el siguiente:

Conceptos

	31.12.2012 M$	31.12.2011 M$
Provisión impuesto renta	6.269	-
PPM	(1.011)	-
PPM por pagar	-	310
Impuestos segunda categoría	62	105
Total	5.320	415

Nota 14 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos (continuación)

c) Gasto por impuestos

	01.01.2012 31.12.2012 M$	01.01.2011 31.12.2011 M$
Efecto por provisión impuesto a la renta	(6.269)	-
Total	**(6.269)**	**-**

d) Impuestos Diferidos

No se han generado impuestos diferidos durante los ejercicio 2012 y 2011.

e) 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 15 - Moneda Nacional y Extranjera

Activos	**Moneda**	**31.12.2012 M$**	**31.12.2011 M$**
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos	3.751	3.831
Otros activos financieros, corrientes	UF	17	177.156
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Pesos	-	20.000
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	UF	55.256	100.434
Otros activos no financieros	Pesos	71.120	79.865
Activos por impuestos corrientes	Pesos	-	6.180
Activos no corrientes matenidos para la venta	Pesos	68.588	86.328
Otros activos no financieros, no corrientes	UF	254.955	326.186
Total Activos		453.687	799.980

Pasivos	**Moneda**	**31.12.2012 M$**	**31.12.2011 M$**
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	Pesos	3.663	6.213
Pasivos por impuestos corrientes	Pesos	5.320	415
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	Pesos	7.057	49.773
Otras provisiones, corrientes	Pesos	9.864	10.724
Total Pasivos		25.904	67.125

Nota 16 - Ingresos de Actividades Ordinarias

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

	31.12.2012 M$	**31.12.2011 M$**
Ingresos por arriendo	38.345	45.962
Total	38.345	45.962

Nota 17 - Gastos de Administración

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

	31.12.2012 M$	31.12.2011 M$
Gastos legales	(12.245)	(14.696)
Morosidad	860	6.377
Remuneraciones por administracion de activos	(3.001)	(10.092)
Asesorias Externas	(23.603)	(16.605)
Total	(37.989)	(35.016)

Nota 18 - Otros Egresos

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

	31.12.2012 M$	31.12.2011 M$
Seguros	(11.315)	(7.026)
Total	(11.315)	(7.026)

Nota 19 - Otros Ingresos

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

	31.12.2012 M$	31.12.2011 M$
Intereses fondo mutuo	9.142	1.656
Intereses penales	1.164	-
Reverso provisión honorarios legales	14.496	-
Ingresos venta de casas	46.161	26.302
Total	70.963	27.958

Nota 20- Resultado por Unidades de Reajuste

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

	31.12.2012 M$	31.12.2011 M$
Resultado por unidades de reajuste	2.884	7.961
Total	2.884	7.961

Nota 21 - Sanciones

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros

Con fecha 30 de septiembre 2011 Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A. fue sancionada 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 31 de diciembre de 2012, no se han aplicado sanciones por parte de otras autoridades administrativas, a la sociedad, sus directores o administradores.

Nota 22 - 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 éstos 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, la Sociedad tiene claramente establecida políticas de crédito hacia sus clientes, las cuales se aplicaron para todas las operaciones realizadas.

A continuación se mencionan las políticas de cobranza para minimizar este riesgo.

a) Políticas de cobranza

Antes del vencimiento de la cuota (pago hasta el día 10 de cada mes) el administrador primario envía cupones. Al quinto día siguiente del vencimiento se contacta telefónicamente a los clientes que se encuentran impagos y se les incentiva a realizar un compromiso para evitar el envío 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 22 - 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.

Al 31 de diciembre de 2012, se encuentran en cobranza judicial 17 operaciones, lo que corresponde al 46% 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.

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 determinado, análisis realizado para evaluación cuantitativa.

Nota 22 - 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	3.768	4.333	7.536	11.304
INGRESOS	3.195	3.674	6.390	9.585
EGRESOS	(1.466)	(1.686)	(2.932)	(4.398)
POSICION NETA	**5.497**	**6.322**	**10.994**	**16.491**

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 23 - Contingencias

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

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Posteriores

1) Con fecha 25 de enero de 2013, la sociedad "ASESORIAS E INVERSIONES MSD LIMITADA", Rut Nº 76.027.901-3, ha adquirido el 99,80% de la participación accionaria en que se divide el capital social de "Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A.", pasando a ser su controladora, adquiriendo 990 acciones de la sociedad "IM TRUST & CO HOLDINGS S.A." y 8 acciones a la sociedad "INVERSIONES IMT S.A.".

Las 2 acciones restantes, correspondientes al 0,2% del capital suscrito y pagado fue adquirido con esta misma fecha por la sociedad "ASESORIAS E INVERSIONES AU LIMITADA", Rut 76.114.732-3; y por "INVERSIONES ISIDORA S.A.", Rut 96.977.650-2, quienes compraron una acción, cada una, a la sociedad "INVERSIONES IMT S.A.".

Nota 25 - Hechos Posteriores (continuación)

2) Con fecha 25 de enero de 2013 se realizó una sesión extraordinaria de directorio en el cual se acordó lo siguiente:

- Se aceptó la renuncia del director señor Pedro Donoso Pinto. El directorio designó en su reemplazo hasta la próxima junta de accionistas a don Gastón Escala Aguirre.
- Se aceptó la renuncia del director señor Patricio Bustamante Pérez. El directorio designó en su reemplazo hasta la próxima junta de accionistas a don Rodrigo Bella Martin.
- Se aceptó la renuncia del director señor Gonzalo Van Wersch Calderón. El directorio designó en su reemplazo hasta la próxima junta de accionistas a don Jaime Araya Ugarte.
- Se aceptó la renuncia del director señor Guillermo Arturo Tagle Quiroz. El directorio designó en su reemplazo hasta la próxima junta de accionistas a don Rafael Araya Ugarte.
- Asimismo se aceptó la renuncia del Gerente General señor Juan Carlos Valderrama Flores, designándose en su reemplazo a don Francisco José Manieu Fierro.

Entre el 31 de diciembre de 2012 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.