

*Estados Financieros*

**COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO  
COLUMBUS S.A.**

*Santiago, Chile*

*30 de septiembre de 2012, 30 de septiembre de 2011 y 31  
de diciembre de 2011*

Estados Financieros  
**COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.**

30 de septiembre de 2012, 30 de septiembre 2011 y 31 de diciembre 2011

**Índice**

Estados Financieros

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

M\$: Miles de pesos chilenos

**COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.**

Estados de Situación Financiera

		<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>ACTIVOS</b>		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(6)	69.746	3.831
Otros activos financieros, corrientes	(7)	37.880	177.156
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	(9)	200.000	20.000
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(8)	87.362	100.434
Otros activos no financieros, corrientes	(11)	78.874	79.865
Activos por impuestos, corrientes	(15)	997	6.180
Activos no corrientes mantenidos para venta	(10)	66.513	86.328
Total Activos corrientes		<u>541.372</u>	<u>473.794</u>
<b>Activos No Corrientes</b>			
Otros activos no financieros, no corrientes	(11)	283.821	326.186
Total Activos no corrientes		<u>283.821</u>	<u>326.186</u>
 Total Activos		<u><u>825.193</u></u>	<u><u>799.980</u></u>
 <b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	(13)	1.849	6.213
Pasivos por Impuestos, corrientes	(15)	89	415
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(12)	21.616	49.773
Otras provisiones, corrientes	(14)	12.264	10.724
 Total pasivos		<u>35.818</u>	<u>67.125</u>
 <b>Patrimonio</b>			
Capital emitido		257.601	257.601
Ganancias (pérdidas) acumuladas		538.057	481.537
Otras reservas		(6.283)	(6.283)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>789.375</u>	<u>732.855</u>
Patrimonio total		<u>789.375</u>	<u>732.855</u>
Total de patrimonio y pasivos		<u><u>825.193</u></u>	<u><u>799.980</u></u>

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros.

# COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

## Estados de Resultados Integrales

Estados de Resultados	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2012	01.01.2011	01.07.2012	01.07.2011
	30.09.2012	30.09.2011	30.09.2012	30.09.2011
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	(17) 37.101	73.953	11.355	41.867
Costo de ventas	-	-	-	-
Ganancia bruta	<u>37.101</u>	<u>73.953</u>	<u>11.355</u>	<u>41.867</u>
Gasto de administración	(18) (28.100)	(32.000)	(9.015)	(15.628)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	(19) 39.394	-	22.962	-
Otros ingresos, por función	(20) 7.724	6.781	2.699	1.485
Resultados por unidades de reajuste	(21) 401	6.450	(2.739)	(2.925)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	<u>56.520</u>	<u>55.184</u>	<u>25.262</u>	<u>24.799</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	<u>56.520</u>	<u>55.184</u>	<u>25.262</u>	<u>24.799</u>
Ganancia (pérdida)	<u>56.520</u>	<u>55.184</u>	<u>25.262</u>	<u>24.799</u>

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros.

# COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

## Estado de Resultados Integrales

Estado del Resultado Integral	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2012	01.01.2011	01.07.2012	01.07.2011
	30.09.2012	30.09.2011	30.09.2012	30.09.2011
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)	56.520	55.184	19.437	24.799
<b>Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos</b>				
Diferencias de cambio por conversión	-	-	-	-
Activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-
Coberturas del flujo de efectivo	-	-	-	-
<b>Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral</b>				
<b>Resultado integral atribuible a</b>				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	-	-	-	-
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-	-	-
Total resultado integral	56.520	55.184	19.437	24.799

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros

**COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.**

Estado de Flujo de Efectivos

	<b>al 30 de septiembre de</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación</b>		
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	65.913	136.665
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(80.510)	(56.807)
Pagos a y por cuenta de los empleados	-	-
Otros cobros por actividades de operación	80.512	-
Intereses recibidos	-	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>65.915</u>	<u>79.858</u>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión</b>		
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>-</u>	<u>(35.000)</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación</b>		
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	-
Dividendos pagados	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la Tasa de Cambio</b>	65.915	44.858
<b>Efectos de la Variación en la Tasa de Cambio sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>	<u>65.915</u>	<u>44.858</u>
<b>Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período</b>	<u>3.831</u>	<u>3.189</u>
<b>Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período</b>	<u>69.746</u>	<u>48.047</u>

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros.

## COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Estado de cambios en el Patrimonio por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2012 y 30 de septiembre de 2011

	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01.01.2012	257.601	(6.283)	(6.283)	481.537	732.855	-	732.855
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	257.601	(6.283)	(6.283)	481.537	732.855	-	732.855
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	56.520	56.520	-	56.520
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	56.520	56.520	-	56.520
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	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo Final Período Actual 30.09.2012</b>	<b>257.601</b>	<b>(6.283)</b>	<b>(6.283)</b>	<b>538.577</b>	<b>789.375</b>	<b>-</b>	<b>789.375</b>

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros.

## COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Estado de cambios en el Patrimonio por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2012 y 30 de septiembre de 2011

	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)	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo Final Período Actual 30.09.2011</b>	<b>257.601</b>	<b>(6.283)</b>	<b>(6.283)</b>	<b>496.882</b>	<b>748.200</b>	<b>-</b>	<b>748.200</b>

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros.

# COMPAÑÍA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 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 construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa. Para la realización de este objeto, la Sociedad se registrará 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 establecieron 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 financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 30 de septiembre de 2012, y representa la adopción integral, explícita 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 30 de septiembre 2012, 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 14 de noviembre de 2012.

### **b) Período cubierto**

Los estados financieros comprenden los estados de situación financiera al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

Los estados de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero al 30 de septiembre de 2012 y 2011 respectivamente.

# COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

## 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.

	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2011
	\$	\$	\$
Dólar Observado	473,77	519,20	521,76

### 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:

	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2011
	\$	\$	\$
Unidad de fomento	22.591,05	22.294,03	22.012,69

### 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 reajutable de acuerdo con la inflación.

# COMPAÑÍA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

## **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) 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.

# COMPAÑÍA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

## **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.

### **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 30 de septiembre 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 Mantenedidos 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.

# COMPañIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

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

### **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.

### **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 acuerdo la NIC 17. Dichos contratos se clasifican como financieros cuando son transferidos, sustancialmente, todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Para los contratos que califican como arriendos financieros, se reconoce a la fecha inicial un activo y un pasivo por un valor equivalente al menor valor entre el valor justo del bien arrendado y el valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y la opción de compra. En forma posterior los pagos por arrendamiento se asignan entre el ingreso financiero y la reducción del activo de modo que se obtiene una tasa de interés constante sobre el saldo del activo. El bien adquirido, en régimen de arrendamiento financiero, no se deprecia ya que es un activo disponible para la venta. El contrato de leasing es presentado bajo el nombre de activos no financieros, corrientes y no corrientes.

# COMPañIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

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

### **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 imposables 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 imposables positivas en el futuro. Tanto activos como pasivos por impuestos diferidos se clasifican entre las partidas no corrientes.

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 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.

### **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.

# COMPAÑÍA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

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

### **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

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.

### **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.

# COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

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

### l) 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 7	Instrumentos Financieros: Información a revelar	01-01-2013
IFRS 9	Instrumentos Financieros: Clasificación y medición	01-01-2015
IFRS 10	Estados financieros consolidados	01-01-2013
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	01-01-2013
IFRS 12	Revelaciones de participación en otras entidades	01-01-2013
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

#### Normas emitidas vigentes y no vigentes en el 2013

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
<b>IAS 1</b>	Presentación de Estados Financieros	1 de Enero 2013
<b>IAS 16</b>	Propiedades, Planta y Equipo	1 de Enero 2013
<b>IAS 19</b>	Beneficios a los Empleados	1 de Enero 2013
<b>IAS 32</b>	Instrumentos Financieros: Presentación	1 de Enero 2013
		1 de Enero 2014
<b>IAS 34</b>	Información financiera intermedia	1 de Enero 2013

# COMPañIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

## Nota 3 – Cambios Contables

Entre el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2012 y al 30 de septiembre 2011, la Sociedad tiene 2 Accionistas.

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

## Nota 5 - Remuneración del Directorio

El Directorio de la Sociedad, al 30 de septiembre de 2012 y 2011 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:

<b>Conceptos</b>	<b>30.09.2012</b> <b>M\$</b>	<b>31.12.2011</b> <b>M\$</b>
Disponible	<u>69.746</u>	<u>3.831</u>
Total	<u>69.746</u>	<u>3.831</u>

# COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

## Nota 6- Efectivo y Equivalente al Efectivo (continuación)

### a) Disponible

Al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre 2011, el saldo corresponde a saldos en cuentas corrientes bancarias, por M\$ 69.746 y M\$ 3.831 respectivamente.

## Nota 7 - Otros activos financieros, corrientes

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre 2011 es la siguiente:

	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Fondo Mutuo IM Trust Liquidez	<u>37.880</u>	<u>177.156</u>
<b>Total</b>	<b><u>37.880</u></b>	<b><u>177.156</u></b>

Operación	Capital M\$	Tasa Mensual	Fecha Origen	Total cierre
Inversión Fondo mutuo	175.500	0,4%	14/01/2011	181.811
Inversión Fondo mutuo	53.000	0,4%	18/04/2012	56.069
Rescate de Fondo mutuo	(200.000)		27/09/2012	(200.000)

# COMPañIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

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

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre 2011 es la siguiente:

<b>Concepto</b>	<b>30.09.2012</b> <b>M\$</b>	<b>31.12.2011</b> <b>M\$</b>
Arriendos Leasing por cobrar	61.320	62.205
Cta por Cobrar	19.740	19.740
Seguros y subsidios	6.302	18.489
<b>Total</b>	<u>87.362</u>	<u>100.434</u>

**COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

**Nota 9 – Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes**

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

				<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Sociedad	Naturaleza de la relación	País	Vencimiento	M\$	M\$
IM Trust & Co. Holdings S.A.	Adm. Común	Chile	Más de 30 días	200.000	20.000
<b>Total</b>				<b>200.000</b>	<b>20.000</b>

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

**b) Transacciones**

						<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>		
Sociedad	Naturaleza de la relación	Pais	Vencimiento	Descripción de la transacción	Monto M\$	Efecto en Resultado M\$	Monto M\$	Efecto en Resultado M\$	
IMT Holdings	Adm. Común	Chile	Más de 30 días	Aministración	200.000	-	20.000	-	
<b>Total</b>					<b>200.000</b>	-	<b>20.000</b>	-	

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

# COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

## 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:

<b>Cargo</b>	<b>N° de ejecutivos 31.09.2012</b>
Directores	3
Presidente	1
Gerente General	1
<b>Total</b>	<b>5</b>

### d) Remuneración del Directorio

El Directorio de la Sociedad, el Presidente y el Gerente General, al 30 de septiembre de 2012 no recibe remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo.

# COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

## 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.

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2012 es la siguiente:

<b>Dirección Casa</b>	<b>Fecha de Baja</b>	<b>Total M\$</b>
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 M 13 Depto. 42, La Portada	14-09-2011	7.606
Cardenal Raul Silva Henriquez 175	14-09-2011	4.009
Pje. Rio Lluta 1551 Depto. 34, Pucara De Lasana	14-09-2011	8.016
San Luis 560, D. A 32	14-09-2011	9.215
Av. Quilin 4690 Depto.21	24-11-2011	8.704
Pje. Ucayali 2530 A, Depto 11	27/04/2012	7.263
<b>Total Casas Disponibles Para la Venta al 30.09.2012</b>		<b>66.513</b>

**COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

**Nota 10 - Activos no corrientes disponibles 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 Rodriguez 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 Raul Silva Henriquez 175	14-09-2011	4.009
Pje. Rio Lluta 1551 Depto. 34, Pucara 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 Quilin 4690 F Depto. 21	17-11-2011	9.208
Las Frutillas 206, Quilicura	24-11-2011	8.704
<b>Total Casas Disponibles Para la Venta al 31.12.2011</b>		<b>86.328</b>

**Nota 11 - Activos no financieros**

**a) Activos no Financieros, Corrientes y no Corrientes**

La composición del contrato de leasing al 30 de septiembre de 2012 es la siguiente:

Plazo	Valor Nominal M\$	Intereses por recibir M\$	Corto Plazo Valor Presente M\$	Largo Plazo Valor Presente M\$
<b>1 año</b>	86.767	595	78.874	-
<b>8 años</b>	32.791	686	-	33.477
<b>12 años</b>	58.365	729	-	59.094
<b>15 años</b>	87.015	1.312	-	88.327
<b>20 años</b>	101.109	1.814	-	102.923
	<b>366.047</b>	<b>5.136</b>	<b>78.874</b>	<b>283.821</b>

# COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

## Nota 11 - Activos no financieros ( continuación)

La composición del contrato de leasing al 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

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

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

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre 2011 es la siguiente:

### Conceptos

	<b>30.09.2012 M\$</b>	<b>31.12.2011 M\$</b>
Proveedores	2.834	1.910
Honorarios	-	5.188
Seguros	-	994
Recaudaciones por aplicar	18.782	41.681
<b>Total</b>	<b>21.616</b>	<b>49.773</b>

**COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

**Nota 13 - Cuentas por pagar a entidades relacionadas**

a) Cuentas por pagar a empresas relacionadas 30.09.2012      31.12.2011

Sociedad	Naturaleza de la relación	País	Vencimiento	M\$	M\$
IM Trust & Co. Holdings S.A.	Adm. Común	Chile	Más de 30 días	1.849	6.213
<b>Total</b>				<b>1.849</b>	<b>6.213</b>

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

b) Transacciones 30.09.2012      31.12.2011

Sociedad	Naturaleza de la relación	Pais	Vencimiento	Descripción de la transacción	Monto M\$	Efecto en Resultado M\$	Monto M\$	Efecto en Resultado M\$
IMT Holdings	Adm. Común	Chile	Más de 30 días	Administracion	1.849	-	6.213	-
<b>Total</b>					<b>1.849</b>	-	6.213	

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

**COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

**Nota 14 – Otras provisiones, corrientes**

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre 2011 es la siguiente:

	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cálculo Provisión Morosos	61.320	53.620
Factor de Morosidad %	20	20
Provisión al cierre	<u>12.264</u>	<u>10.724</u>
Provisión ejercicio anterior	<u>10.724</u>	<u>17.101</u>
Efecto morosidad en resultado.	<u>1.540</u>	<u>(6.377)</u>

**Nota 15 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos**

**a) Impuesto a la renta por pagar (recuperar)**

El detalle de este rubro es el siguiente:

	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión impuesto renta	-	-
Pagos provisionales mensuales	<u>(997)</u>	<u>(6.180)</u>
Total	<u>(997)</u>	<u>(6.180)</u>

**b) El efecto en resultado**

**Conceptos**

	<b>01.01.2012</b>	<b>01.01.2011</b>
	<b>30.09.2012</b>	<b>30.09.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Efecto por provisión impuesto a la renta	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

**COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

**Nota 15 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos (continuación)**

**c) Pasivos por Impuestos corrientes**

El detalle de este rubro es el siguiente:

**Conceptos**

	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión impuesto renta	-	-
PPM	-	-
PPM por pagar	-	310
Impuestos segunda categoría	89	105
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>415</b>

**d) Reconciliación de la Tasa de Impuesto Efectiva**

<b>Concepto</b>	<b>2012</b>		
	<b>M\$</b>		
<b>Utilidad financiera antes de impuesto</b>	<b>56.520</b>		
		<b>Tasa de impuesto</b>	<b>Otros resultados netos</b>
		<b>%</b>	<b>M\$</b>
			<b>Impuesto calculado</b>
			<b>M\$</b>
Impuesto a la Renta	20,00		11.304
Ingreso no renta (arriendos DFL2)	(24,19)		( 13.673 )
Depreciación tributaria de casas	(4,52)		(2.555)
CM tributaria del patrimonio	(2,3)		( 1.298 )
Otros resultados netos (deducciones permanentes)	0,8		449
<b>Tasa efectiva y gasto por impuesto a la renta</b>	<b>(10.21)</b>		<b>(5.773)</b>

# COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

## Nota 16 - Moneda Nacional y Extranjera

Activos	Moneda	30.09.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos	69.746	3.831
Otros activos financieros, corrientes	Pesos	37.880	177.156
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Pesos	200.000	20.000
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	UF	87.362	100.434
Otros activos no financieros	Pesos	78.874	79.865
Activos por impuestos corrientes	Pesos	997	6.180
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Pesos	66.513	86.328
Otros activos no financieros, no corrientes	Pesos	283.821	326.186
Total Activos		<u>825.193</u>	<u>799.980</u>

Pasivos	Moneda	30.09.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	Pesos	1.849	6.213
Pasivos por impuestos corrientes	Pesos	89	415
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	Pesos	21.616	49.773
Otras provisiones, corrientes	Pesos	12.264	10.724
Total Pasivos		<u>35.818</u>	<u>67.125</u>

## Nota 17 – Ingresos de Actividades Ordinarias

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

	01.01.2012 30.09.2012 M\$	01.01.2011 30.09.2011 M\$	01.07.2012 30.09.2012 M\$	01.07.2011 30.09.2011 M\$
Ingresos por arriendo	36.179	73.165	11.177	41.606
Otros ingresos interes	922	788	178	261
Total	<u>37.101</u>	<u>73.953</u>	<u>11.355</u>	<u>41.867</u>

# COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

## Nota 18 - Gastos de Administración

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

	<b>01.01.2012</b> <b>30.09.2012</b> <b>M\$</b>	<b>01.01.2011</b> <b>30.09.2011</b> <b>M\$</b>	<b>01.07.2012</b> <b>30.09.2012</b> <b>M\$</b>	<b>01.07.2011</b> <b>30.09.2011</b> <b>M\$</b>
Gastos legales	(9.021)	(13.665)	(3.168)	(6.026)
Morosidad	(1.539)	2.671	(1.046)	3.163
Remuneraciones por administracion de activos	(2.176)	(8.592)	(536)	(8.592)
Asesorias Externas	(12.816)	(12.414)	(4.265)	(4.173)
Auditoria externa	<u>(2.548)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>(28.100)</u>	<u>(32.000)</u>	<u>(9.015)</u>	<u>(15.682)</u>

## Nota 19- Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas

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

	<b>01.01.2012</b> <b>30.09.2012</b> <b>M\$</b>	<b>01.01.2011</b> <b>30.09.2011</b> <b>M\$</b>	<b>01.07.2012</b> <b>30.09.2012</b> <b>M\$</b>	<b>01.07.2011</b> <b>30.09.2011</b> <b>M\$</b>
Ingresos venta de casas	<u>39.394</u>	<u>-</u>	<u>22.962</u>	<u>-</u>
Total	<u>39.394</u>	<u>-</u>	<u>22.962</u>	<u>-</u>

## Nota 20- Otros Ingresos

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

	<b>01.01.2012</b> <b>30.09.2012</b> <b>M\$</b>	<b>01.01.2011</b> <b>30.09.2011</b> <b>M\$</b>	<b>01.07.2012</b> <b>30.09.2012</b> <b>M\$</b>	<b>01.07.2011</b> <b>30.09.2011</b> <b>M\$</b>
Intereses fondo mutuo	<u>7.724</u>	<u>6.781</u>	<u>2.699</u>	<u>1.485</u>
Total	<u>7.724</u>	<u>6.781</u>	<u>2.699</u>	<u>1.485</u>

# COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

## Nota 21- Resultado por unidades de reajuste

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

	01.01.2012 30.09.2012 M\$	01.01.2011 30.09.2011 M\$	01.07.2012 30.09.2012 M\$	01.07.2011 30.09.2011 M\$
Intereses recaudaciones	401	6.450	(2.739)	(2.925)
Total	401	6.450	(2.739)	(2.925)

## Nota 22 - Sanciones

### a) De la Superintendencia de Valores y Seguros

Con fecha 30 de septiembre 2011 Compañía 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 30 de septiembre de 2012, no se han aplicado sanciones por parte de otras autoridades administrativas, a la sociedad, sus directores o administradores.

## Nota 23 - 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.

# COMPañIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

## **Nota 23 – Riesgos (continuación)**

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 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 cobranza 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.

### **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 impacto que esto podría provocar en la cartera global.

Para la cuota de septiembre 2012, se han enviado cinco cartas de morosidad, lo que representa el 100% de la cartera morosa al día del envío.

Al 30 de septiembre de 2012, se encuentran en cobranza judicial 23 operaciones, lo que corresponde al 54% de la cartera vigente.

# COMPañIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

## Nota 23 – Riesgos (continuación)

### 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

# COMPAÑIA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A.

Notas a los Estados Financieros  
30 de septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y 30 de septiembre 2011

## Nota 23 – Riesgos (continuación)

<b>MONEDA LOCAL</b>	<b>Hasta 7 días (M\$)</b>	<b>Hasta 15 días (M\$)</b>	<b>Hasta 30 días (M\$)</b>	<b>Hasta 60 días (M\$)</b>
DISPONIBLE E INVERSIONES	107.626	108.420	115.091	121.270
INGRESOS	7.724	8.651	15.303	22.955
EGRESOS	(1.984)	( 1.980)	(2.124)	(2.641)
<b>POSICION NETA</b>	<b>113.366</b>	<b>115.091</b>	<b>128.270</b>	<b>141.584</b>

### d) 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 24 – Contingencias

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

## Nota 25 - Medio Ambiente

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

## Nota 26- Hechos Posteriores

Entre el 30 de septiembre 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.