

**SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.**  
**Estados Financieros intermedios**  
**al 30 de Junio de 2011, el año terminado al**  
**31 de diciembre de 2010 y al 1 de enero del 2010**

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores de  
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.

Hemos revisado el estado de situación financiera intermedio de SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A. al 30 de Junio de 2011, y los estados intermedios integrales de resultados por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de Junio de 2011 y 2010, y los correspondientes estados de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio por los períodos de seis meses terminados en esas fechas. La Administración de SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A. es responsable por la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios y sus correspondientes notas de acuerdo con NIC 34 "Información financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB).

Hemos efectuado nuestra revisión de acuerdo con normas de auditoría establecidas en Chile para una revisión de información financiera intermedia. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables los asuntos financieros y contables. El alcance de estas revisiones es significativamente menor que una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es expresar una opinión sobre los estados financieros tomados en su conjunto. Por lo tanto, no expresamos tal opinión.

Basados en nuestras revisiones, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera efectuarse a los estados financieros mencionados en el primer párrafo, para que éstos estén de acuerdo con NIC 34 incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros oficiales de SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A. por el año terminado el 31 de Diciembre de 2010, preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile (ver nota 2 a) y 4.1), fueron auditados por otros auditores quienes emitieron su opinión sin salvedades, con fecha 25 de Febrero de 2011. Los estados financieros de apertura al 1º de Enero de 2010 y de cierre al 31 de Diciembre de 2010, que se presentan sólo para efectos comparativos, incluyen todos los ajustes significativos necesarios para presentarlos de acuerdo con NIC 34 incorporadas en las Normas de Internacionales de Información Financiera, los cuales fueron determinados por la Administración de SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A. Nuestra revisión de los estados financieros intermedios al 30 de Junio de 2011, incluyó una revisión de los referidos ajustes y aplicación de otros procedimientos de auditoría sobre los saldos de apertura y cierre del 2010, con el alcance que estimamos necesarios en las circunstancias.

AUDITORES HUMPHREYS LTDA.



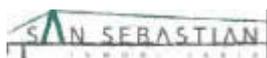
Juan Correa O.  
R.U.T.: 7.999.616-5

Santiago, Septiembre 07, 2011

## ÍNDICE

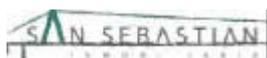
Estados de Situación Financiera  
 Estados de Resultados Integrales  
 Estados de Flujo de Efectivo  
 Estados de cambio en el Patrimonio

Nota 1	Entidad que reporta	11
Nota 2	Bases de preparación de los estados financieros consolidados	14
Nota 3	Políticas contables significativas	15
Nota 4	Transición a normas internacionales de información financiera NIFF	19
Nota 5	Administración de riesgos financieros	22
Nota 6	Efectivo y equivalente al efectivo	26
Nota 7	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	26
Nota 8	Saldos y transacciones con entidades relacionadas	27
Nota 9	Activos y pasivos por impuestos corrientes	27
Nota 10	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	28
Nota 11	Provisiones	29
Nota 12	Patrimonio Neto atribuible a los accionistas	29
Nota 13	Resultados acumulados	29
Nota 14	Impuesto diferido e impuesto a las ganancias	30
Nota 15	Ingresos ordinarios	30
Nota 16	Gastos de administración	30
Nota 17	Otras ganancias	31
Nota 18	Ingresos financieros	31
Nota 19	Remuneraciones del directorio	32
Nota 20	Contingencias y Compromisos	32
Nota 21	Cauciones obtenidas por terceros	32
Nota 22	Sanciones	32
Nota 23	Hechos relevantes	32
Nota 24	Hechos Posteriores	32
Nota 25	Medio Ambiente	32



**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO**  
**Al 30 de Junio de 2011, 31 de diciembre 2010 y 1 de enero de 2010**  
**Expresados en miles de pesos chilenos**

<b>SVS Estado de Situación Financiera Clasificado</b>		<b>30/06/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
				<b>(1)</b>
<b>Activos</b>				
<b>Activos corrientes</b>				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	6	301.001	327.080	334.533
Otros activos financieros, corrientes		0	0	0
Otros activos no financieros, corrientes		0	0	0
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	58.066	84.608	20.174
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	8	0	0	102.379
Inventarios		0	0	0
Activos biológicos, corrientes		0	0	0
Activos por impuestos, corrientes	9	1.208	1.421	0
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		360.275	413.109	457.086
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		0	0	0
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios		0	0	0
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		0	0	0
Activos corrientes totales		360.275	413.109	457.086
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes		0	0	0
Otros activos no financieros, no corrientes		0	0	0
Derechos por cobrar, no corrientes		0	0	0
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes		0	0	0
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		0	0	0
Activos intangibles distintos de la plusvalía		0	0	0
Plusvalía		0	0	0
Propiedades, Planta y Equipo		0	0	0
Activos biológicos, no corrientes		0	0	0
Propiedad de inversión		0	0	0
Activos por impuestos diferidos	14	394	504	3.056
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>394</b>	<b>504</b>	<b>3.056</b>
<b>Total de activos</b>		<b>360.669</b>	<b>413.613</b>	<b>460.142</b>
<b>Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros individuales</b>				



**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO**  
**Al 30 de Junio de 2011, 31 de diciembre 2010 y 1 de enero de 2010**  
**Expresados en miles de pesos chilenos**

SVS Estado de Situación Financiera Clasificado		30/06/2011	31/12/2010	01/01/2010
				(1)
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes		0	0	0
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	10	17.161	17.376	3.855
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	8	0	0	0
Otras provisiones, corrientes	11	5.613	6.210	26.728
Pasivos por Impuestos, corrientes	9	1.136	699	0
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes		0	0	0
Otros pasivos no financieros, corrientes	13	18.335	36.790	65.306
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		42.245	61.075	95.889
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		0	0	0
Pasivos corrientes totales		42.245	61.075	95.889
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes		0	0	0
Otras cuentas por pagar, no corrientes		0	0	0
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, no corrientes		0	0	0
Otras provisiones, no corrientes		0	0	0
Pasivo por impuestos diferidos		0	0	0
Provisiones por beneficios a los empleados, no corrientes		0	0	0
Otros pasivos no financieros, no corrientes		0	0	0
Total de pasivos no corrientes		0	0	0
Total pasivos		42.245	61.075	95.889
Patrimonio				
Capital emitido	12	217.168	217.168	211.872
Ganancias (pérdidas) acumuladas	13	106.552	140.666	152.381
Primas de emisión		0	0	0
Acciones propias en cartera		0	0	0
Otras participaciones en el patrimonio		0	0	0
Otras reservas		-5.296	-5.296	0
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		318.424	352.538	364.253
Participaciones no controladoras		0	0	0
Patrimonio total		360.669	352.538	364.253
Total de patrimonio y pasivos		360.669	413.613	460.142

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros individuales

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES POR FUNCION**  
**Por los períodos terminados al 30 de Junio de 2011 y 2010**  
**Expresados en miles de pesos chilenos**

SVS Estado de Resultados Por Función	Nota	ACUMULADO		ACUMULADO	
		01/01/2011	01/01/2010	01/04/2011	01/04/2010
		30/06/2011	30/06/2010	30/06/2011	30/06/2010
Estado de resultados					
Ganancia (pérdida)					
Ingresos de actividades ordinarias	15	109.249	77.977	57.614	40.922
Cos to de ventas		0	0		
Ganancia bruta		109.249	77.977	57.614	40.922
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado		0	0	0	0
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado		0	0	0	0
Otros ingresos, por función				0	0
Costos de distribución		0	0	0	0
Gasto de administración	16	-55.407	-35.135	-27.626	-17.737
Otros gastos, por función		0	0	0	0
Otras ganancias (pérdidas)	17	3.661	7.743	5	-16.286
Ingresos financieros	18	5.860	167	3.202	131
Costos financieros		0	0	0	0
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		0	0	0	0
Diferencias de cambio		0	0	0	0
Resultados por unidades de reajuste		0	0	0	0
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable		0	0	0	0
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		63.364	50.752	33.195	7.030
Gasto por impuestos a las ganancias	14	-2.245	-2.853	-1.006	101
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		61.118	47.899	32.189	7.131
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		0	0	0	0
Ganancia (pérdida)		61.118	47.899	32.189	7.131

**Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros individuales**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES POR FUNCION**  
**Por los períodos terminados al 30 de Junio de 2011 y 2010**  
**Expresados en miles de pesos chilenos**

<b>Estado del resultado integral (Número)</b>	<b>01/01/2011 30/06/2011</b>	<b>01/01/2010 30/06/2010</b>	<b>01/04/2011 30/06/2011</b>	<b>01/04/2010 30/06/2010</b>
Ganancia (pérdida)	61.118	47.899	32.189	7.131
<b>Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos</b>				
<b>Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral (Número)</b>	<b>01/01/2011 30/06/2011</b>	<b>01/01/2010 30/06/2010</b>	<b>01/04/2011 30/06/2011</b>	<b>01/04/2010 30/06/2010</b>
Impuesto a las ganancias relacionado con diferencias de cambio de conversión de otro resultado integral				
<b>Suma de Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral</b>	0	0	0	0
<b>Otro resultado integral</b>	0	0	0	0
<b>Resultado integral</b>	61.118	47.899	32.189	7.131
<b>Resultado integral atribuible a (Número)</b>	<b>01/01/2011 30/06/2011</b>	<b>01/01/2010 30/06/2010</b>	<b>01/04/2011 30/06/2011</b>	<b>01/04/2010 30/06/2010</b>
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora				
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras				
<b>Resultado integral</b>			0	0

**ESTADO DE FLUJO EFECTIVO DIRECTO**  
**Por los períodos terminados al 30 de Junio de 2011 y 2010**  
**Expresados en miles de pesos chilenos**

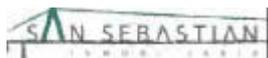
<b>Estado de flujos de efectivo por Método Directo</b>		<b>01/01/2011</b>	<b>01/01/2010</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación (Número)</b>		<b>30/06/2011</b>	<b>30/06/2010</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación (Número)</b>			
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	+	109.249	34.609
Otros cobros por actividades de operación	+	20.814	0
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-	17.847	3.443
Pagos a y por cuenta de los empleados	-	43.252	31.688
Intereses recibidos, clasificados como actividades de operación	+	5.859	89
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de operación	-	1.719	249
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de operación	+	14.504	
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>+</b>	<b>87.608</b>	<b>-682</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión (Número)</b>			
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	+	0	0
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>+</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación (Número)</b>			
Préstamos de entidades relacionadas	+	0	39.530
Dividendos pagados, clasificados como actividades de financiación	-	113.687	0
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>+</b>	<b>-113.687</b>	<b>39.530</b>
<b>Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>		<b>-26.079</b>	<b>38.848</b>
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo (Número)</b>			
<b>Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>-26.079</b>	<b>38.848</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo, al inicio del período		327.080	339.216
Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del período		301.001	378.064

**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO**  
**Por los períodos terminados al 30 de Junio de 2011 y 2010**  
**Expresados en miles de pesos chilenos**

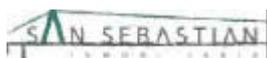
	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011	217.168	(5.296)	(5.296)	140.666	352.538	0	352.538
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por correcciones de errores	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Inicial Reexpresado	217.168	(5.296)	(5.296)	140.666	352.538	0	352.538
Cambios en patrimonio							
Resultado Integral							
Ganancia (pérdida)				61.118	61.118	0	61.118
Otro resultado integral		0	0		0	0	0
Resultado integral		0	0	61.118	61.118	0	61.118
Emisión de patrimonio	0			0	0		0
Dividendos				(95.232)	(95.232)		(95.232)
Total de cambios en patrimonio	0	0	0	(34.114)	(34.114)		(34.114)
Saldo Final Período Anterior 30/06/2011	217.168	(5.296)	(5.296)	106.552	318.424	0	318.424

**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO**  
**Por los períodos terminados al 30 de Junio de 2011 y 2010**  
**Expresados en miles de pesos chilenos**

	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	211.872	0	0	152.381	364.253	0	364.253
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	2.966	(2.966)	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por correcciones de errores	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Inicial Reexpresado	214.838	(2.966)	0	152.381	364.253	0	364.253
Cambios en patrimonio							
Resultado Integral							
Ganancia (pérdida)				47.899	47.899	0	47.899
Otro resultado integral		0	0		0	0	0
Resultado integral		0	0	47.899	47.899	0	47.899
Emisión de patrimonio	0			0	0		0
Dividendos				(111.930)	(111.930)		(111.930)
Total de cambios en patrimonio	0	0	0	(64.031)	(64.031)	0	(64.031)
Saldo Final Período Actual 30/06/2010	214.838	(2.966)	0	88.350	300.222	0	300.222



## II. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS



## NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

### IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

**Nombre** : San Sebastián inmobiliaria S.A.  
**Rol Único Tributario** : 76.661.770-0  
**Fecha inscripción** : Registro de Entidades Informantes N° 173 de fecha 9 de mayo de 2010.  
**Dirección** : Av. El Bosque Norte # 0177 piso 3 Las Condes, Santiago.

San Sebastián Inmobiliaria S.A. fue constituida por escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2006, en la notaría de Santiago de don Humberto Santelices Narducci. Cuyo extracto se inscribió a fojas 19.714 número 13.528 en mayo de 2006, en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y se publicó en la edición del Diario Oficial de fecha 23 de mayo de 2006

La Sociedad se encuentra inscrita bajo el registro N° 173, de 9 de Mayo de 2010, según Ley N° 20.382 en el Registro de Entidades Informantes de la Superintendencia de Valores y Seguros.

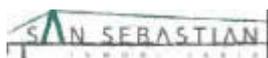
Los accionistas de San Sebastián Inmobiliaria S.A., se detallan en el siguiente cuadro resumen:

Accionistas	Rut	Cantidad de Acciones	Participación
<b>Activa S.P.A</b>	76.120.355-k	9.999	99,99 %
<b>Asesorías Larrain Vial Ltda.</b>	76.213.270-2	1	0,01 %
<b>Totales</b>		<b>10.000</b>	<b>100 %</b>

### ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD.

El Directorio de la sociedad está compuesto por las siguientes personas:

Nombre	Cargo	R.U.T.
José Antonio Jiménez Martínez	Presidente	7.050.878 -8
José Gabriel Mena Rozas.	Gerente General	10.499.394-K
Santiago Vial Echeverría	Director	7.227.103 -3
Leonidas Vial Claro	Director	15.311.816-7
Francisco Javier Valdivia Bernstein	Director	8.390.697 -9
Andrés Daniel Trivelli González	Director	12.629.130-2
Blanca Valdés Correa	Director Suplente	13.658.255-0
José Manuel Silva Cerda	Director Suplente	5.860.720 -7
Juan Luis Correa Gandarillas	Director Suplente	6.445.074 -3
Augusto Undurraga Bulnes	Director Suplente	10.613.832-k
Gregorio Donoso Ibañez	Director Suplente	11.477.510-k



## **NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA (CONTINUACION)**

### **Descripción de las Actividades y Negocios de la Sociedad**

La Sociedad desarrolla sus actividades en el sector del financiamiento habitacional, en particular a través del arriendo con promesa de compraventa o leasing habitacional en el marco legal establecido por la ley N° 19.281 y la normativa actual vigente de la Superintendencia de Valores y Seguros.

La sociedad se ha orientado a la generación y adquisición de contratos de arriendo con promesa de compraventa y sus respectivas viviendas, también conocido como leasing habitacional. El sistema de financiamiento vía leasing habitacional opera en Chile desde diciembre de 1993, con la promulgación de la Ley N° 19.281, posteriormente modificada por la Ley N° 19.401 de agosto de 1995. Este financiamiento pretende ser una alternativa para la adquisición de la primera vivienda en los sectores de la población de menores ingresos, en particular para aquellas personas que arriendan viviendas, pero no cumplen con las condiciones requeridas en los mecanismos de crédito hipotecario más tradicionales, como la letra y el mutuo hipotecario.

Actividades Financieras.: La sociedad efectúa su negocio con capital que proviene de los aportes de sus participes, por cuenta y riesgo de ellos en la gestión de cada Contrato de Asociación o Cuenta en Participación, con el objetivo de acopiar volúmenes atractivos de activos que le permitan conformar un patrimonio separado a través de la securitización de los mismos. Los activos generados o adquiridos son transferidos al patrimonio separado que constituye una sociedad securitizadora, la que a su vez se encarga de emitir, con cargo al flujo generado por los activos, los títulos de deuda de securitización que finalmente son enajenados en el mercado de capitales.

La sociedad no mantiene deuda en el sistema financiero.

### **OTROS ASPECTOS DE LA SOCIEDAD**

**Propiedades:** La Sociedad no posee dependencias propias para el desarrollo de sus operaciones administrativas.

**Equipos:** La Sociedad no posee equipos físicos para el desarrollo de sus actividades.

**Seguros:** La Sociedad toma por cuenta de cada uno de sus arrendatarios promitentes compradores los correspondientes seguros de desgravamen, incendio y sismo (esto a través de sus cuentas en participación).

**Contratos:** Al 31 de junio de 2010, la sociedad mantiene vigente Contratos de Asociación o Cuentas en Participación con sus respectivos Contratos de Asociación.

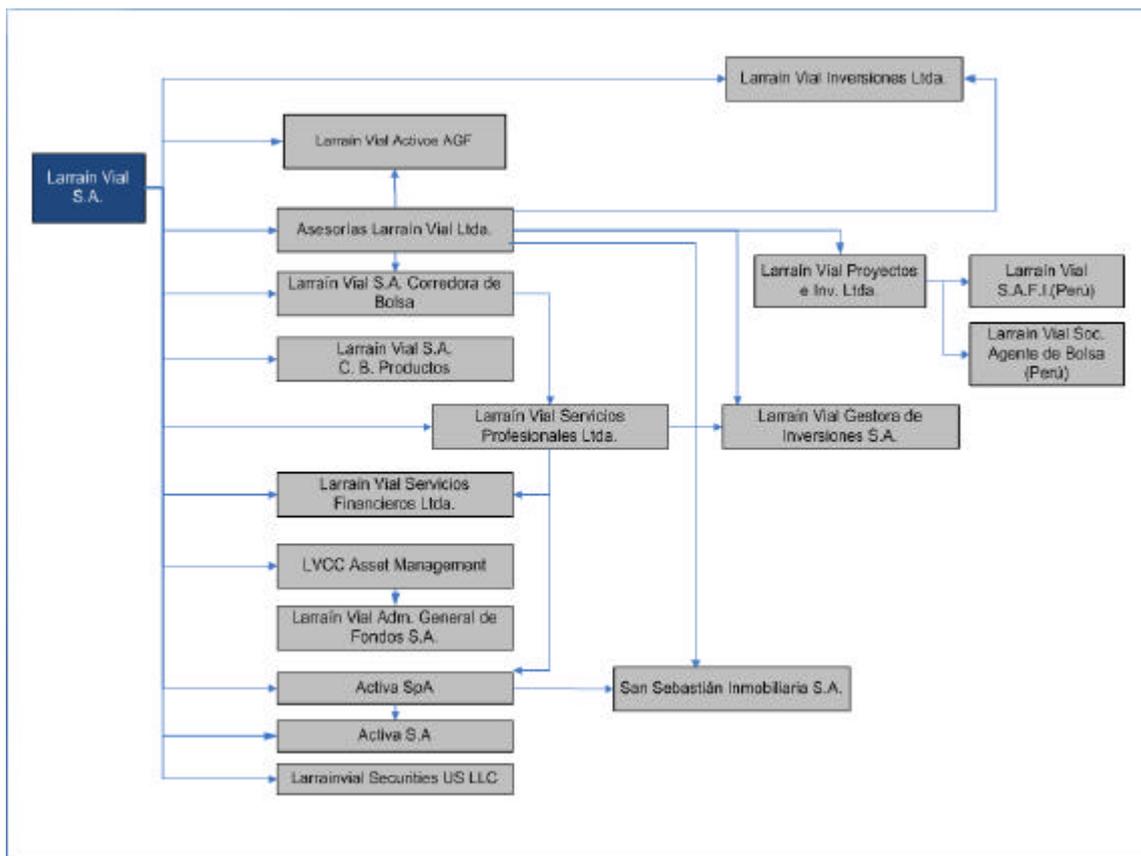
Marcas y Patentes: La Sociedad no posee registro de marcas y patentes.

### **INFORMACIÓN SOBRE FILIAL Y COLIGADA**

San Sebastián Inmobiliaria S.A., no posee empresas filiales ni coligadas.

**NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA (CONTINUACION)**

El grupo económico al cual pertenece San Sebastián Inmobiliaria S.A. y sus partes relacionadas se presentan de acuerdo a la siguiente estructura organizacional.



## **NOTA 2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

### **a) Estados Financieros**

Los presentes estados financieros intermedios de San Sebastián Inmobiliaria S.A., al 30 de Junio de 2011, constituyen los segundos estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en Chile y requeridas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

En la preparación de su estado de situación financiera inicial ha sido con arreglo a la NIIF y se ha aplicado la NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

La Sociedad ha ajustado importes informados anteriormente en estados financieros preparados de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile (PCGA).

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio el 07 de septiembre del 2011.

### **b) Bases De medición**

Los estados financieros intermedios en los periodos cubiertos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

### **c) Periodo Cubierto**

Los presentes estados financieros cubren los siguientes periodos:

- Estado de Situación Financiera: al 30 de Junio de 2011, 31 de diciembre de 2010, y 1 de enero de 2010.
- Estados de resultados integrales por Función: por los periodos terminados el 30 de Junio 2011, y 2010.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto: por el período terminado al 30 de Junio de 2011 y 2010.
- Estados de Flujos de Efectivo: por los periodos terminados al 30 de junio de 2011 y 2010.

### **d) Moneda funcional y de Presentación**

Las partidas incluidas en los Estados Financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera, "moneda funcional". La Sociedad, de acuerdo a los factores indicados en la NIC 21 ha determinado que la moneda funcional es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros consolidados de la Sociedad expresando los datos en miles de pesos.

### **e) Hipótesis de Negocio en Marcha**

A la fecha de los presentes estados financieros, no se evidencian incertidumbres importantes y significativas sobre sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente como empresa en marcha, tal como lo requiere la aplicación de las NIIF.

### **NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las políticas contables establecidas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en los estados financieros, y han sido aplicados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. Adicionalmente, estas políticas se aplican a cada una de las cuentas en participación administradas por la Sociedad, teniendo presente que las políticas se aplican individualmente a cada cuenta en participación cuando por su naturaleza corresponda.

#### **a) Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalente al efectivo incluye dinero disponible, saldos disponibles mantenidos en bancos y activos altamente líquidos con vencimientos originales a menos de tres meses, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable, y usado por la Sociedad en la administración de sus compromisos de corto plazo.

#### **b) Instrumentos Financieros**

Los valores negociables se presentan valorizados de conformidad a las normas impartidas por IFRS N° 9.

Cuotas de Fondos Mutuos:

De acuerdo a las normas vigentes, las inversiones en cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión se presentan valorizadas al valor del rescate que estas presentan a la fecha de cierre de los respectivos Estados Financieros.

#### **c) Deudores de venta**

Corresponde a las participaciones cobradas a las Cuentas en Participación, establecidas en el Reglamento Interno de cada Cuenta en Participación. La sociedad no efectúa provisión de incobrables por considerar que el saldo de Deudores por venta es recuperable.

#### **d) Impuestos diferidos e impuesto a la renta**

La provisión para impuesto a la renta de San Sebastián Inmobiliaria S.A., se ha determinado en conformidad con las disposiciones legales vigentes.

San Sebastián Inmobiliaria S.A. reconoce cuando corresponde, activos y pasivos por impuestos diferidos por la estimación futura de los efectos tributarios atribuibles a diferencias temporarias entre los valores contables de los activos y pasivos y sus valores tributarios. La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos se efectúa en base a la tasa de impuesto que, de acuerdo a la legislación tributaria vigente, se deba aplicar en el año en que los pasivos por impuestos diferidos sean realizados o liquidados. Los efectos futuros de cambios en la legislación tributaria o en las tasas de impuestos son reconocidos en los impuestos diferidos a partir de la fecha en que la ley que aprueba dichos cambios sea publicada.

La valorización de los activos y pasivos por impuestos diferidos para su correspondiente contabilización, se determina a su valor libro a la fecha de medición de los impuestos diferidos. Los activos por impuestos diferidos se reconocen únicamente cuando se considera probable disponer de utilidades tributarias futuras suficientes para recuperar las deducciones por diferencias temporarias.

### **NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

#### **e) Beneficios del personal**

##### **Vacaciones del personal**

El costo anual de vacaciones y los beneficios del personal se reconocen sobre base devengada.

##### **Beneficios a corto plazo**

La entidad contempla para sus empleados un plan de incentivos anuales por cumplimiento de objetivos y aportación individual a los resultados, que eventualmente se entregan, consistente en un determinado número o porción de remuneraciones mensuales y se provisionan sobre la base del monto estimado a repartir.

#### **f) Provisiones**

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

Es una obligación actual como resultado de hechos pasados a la fecha de los estados financieros y es probable que San Sebastián Inmobiliaria S.A. tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación. La cuantía de estos recursos puede medirse de manera fiable.

Un activo o pasivo contingente es todo derecho u obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de San Sebastián Inmobiliaria S.A.

#### **g) Reconocimiento de ingresos**

La sociedad reconoce sus ingresos sobre base devengada correspondiente a la participación cobrada a cada Cuenta en Participación por su administración.

#### **h) Reconocimiento de Gastos**

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar 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 forma fiable. Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo. Asimismo se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno.

Gastos de administración Los gastos de administración contienen los gastos de remuneraciones y beneficios al personal, además de otros gastos.

#### **i) Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afecten la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente por la Alta Administración a fin de cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos e incertidumbres. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

### **NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

#### **j) Contratos de Asociación o Cuentas en Participación**

Origen de los fondos provenientes de los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación:

Fuente de las obligaciones y derechos: Por diversos instrumentos privados protocolizados ante Notario, la Sociedad ha suscrito contratos de asociación o cuentas en participación (en adelante, en términos colectivos los "Contratos de Asociación" y en términos singulares el "Contrato de Asociación" regidos por los artículos 507 y siguientes del Código de Comercio.

Obligación de aporte de los partícipes: En conformidad con cada Contrato de Asociación, cada uno de los partícipes se obliga a aportar a la gestora ciertas cantidades de dinero, a ser pagadas en conformidad con un calendario previsto en el mismo contrato.

Destino de los fondos provenientes de los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación:

El objetivo de los Contratos de Asociación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH") con el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la "Cartera de CLH") por un monto mínimo determinado y cederla a una sociedad securitizadora para que ésta, a partir de la Cartera, emita bonos securitizados (en adelante los "Bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los Contratos de Asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos. La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la respectiva sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los Bonos emitidos por este último. Los CLH a adquirir y que se cederán ulteriormente a la sociedad securitizadora son seleccionados de acuerdo con pautas y criterios convenidos por la gestora y los partícipes. Para el caso de la cuenta en participación segunda, además de los CLH, se agrega al negocio la celebración o adquisición de los CLH en donde la gestora adquiere los inmuebles de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH; como por ejemplo, percibir rentas de arrendamiento, dividendos, intereses, etc. En esta cuenta los CLH los origina la gestora con los respectivos inmuebles y aportes, los que se denominarán "activos" y que serán transferidos a una securitizadora para la emisión de Bonos. Adicionalmente, los Contratos de Asociación prevén un período de exclusividad de modo que todos los CLH adquiridos durante el mismo tienen por objeto conformar la Cartera.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los Contratos de Asociación es la adquisición de CLH para la conformación de la Cartera. El destino inmediato de los mismos es la adquisición de los Bonos.

En razón a lo expuesto en los párrafos anteriores, la Sociedad ha adoptado el método de contabilizar la cuenta en participación en libros separados, en donde todas las operaciones de la negociación se contabilizan en los propios libros de la Cuenta en Participación, y cada partícipe contabiliza en sus propios libros solamente aquellas operaciones en las cuales intervienen directamente.

Adoptando este método de contabilización, las ganancias o pérdidas serán determinadas en el juego de libros de la Cuenta en Participación. No se hace necesario que cada partícipe lleve una cuenta a cada uno de los otros partícipes, pues el juego de libros de la Cuenta en Participación indicará la inversión de cada uno de ellos. Ninguno de los partícipes realiza anotaciones en sus libros de las inversiones, extracciones y gastos de los demás partícipes. Cada partícipe lleva solamente una Cuenta en Participación, cargando a la misma todo lo que ponga en la negociación y su porción en las ganancias, si las hubiera, acreditándole las pérdidas, si las hubiera, y todo lo que extrajera de la Cuenta en Participación.

### **NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

#### **k) Reajuste y Diferencia de Cambio**

La Sociedad utiliza el peso chileno como su moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros. La moneda funcional se ha determinado considerando el ambiente económico en que la Sociedad desarrolla sus operaciones y la moneda en que se generan los principales flujos de efectivo.

Las transacciones en unidades reajustables son registradas al tipo de cambio de la respectiva moneda o unidad de reajuste a la fecha en que la transacción cumple con los requisitos para su reconocimiento inicial.

Al cierre de cada estado de situación financiera, los activos y pasivos monetarios denominados en unidades reajustables son traducidas al tipo de cambio vigente de la respectiva moneda o unidad de reajuste.

Las diferencias de cambio originadas, por los cambios en unidades de reajuste se registran en la cuenta resultados por unidades de reajuste.

Los tipos de cambio de las principales monedas extranjeras y unidades de reajuste utilizadas en la preparación de los estados financieros, son los siguientes:

	<b>30/06/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
U.F.	<b>21.889,89</b>	<b>21.455,55</b>

## NOTA 4.- TRANSICIÓN A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

### 4.1 Aplicación de NIIF 1

Los presentes estados financieros intermedios de San Sebastián Inmobiliaria S.A. al 30 de Junio de 2011, fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Hasta el ejercicio 2010 la Sociedad emitió sus estados financieros de acuerdo con los Principios Contables Generalmente Aceptados en Chile. Las cifras incluidas en estos estados financieros referidos al ejercicio 2010 han sido reconciliadas para ser presentadas con los mismos principios y criterios aplicados el 2011.

De acuerdo a lo dispuesto en la NIIF 1 la fecha de transición de San Sebastián Inmobiliaria S.A. es el 01 de enero de 2010 y la fecha de adopción de las NIIF es el 01 de enero de 2011, De acuerdo con las instrucciones descritas en el Oficio Circular N° 427, emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) el 28 de diciembre de 2007, a contar del 1 de enero de 2011, San Sebastián Inmobiliaria S.A. adopta las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB).

Producto de lo anterior, se originaron cambios en los saldos patrimoniales al 1 de enero de 2010, en los resultados del ejercicio por el año terminado el 31 de diciembre de 2010, en la presentación y revelación de los estados financieros a dicha fecha. Asimismo, en el año 2011, para efectos comparativos, los estados financieros del ejercicio 2010, deberán presentarse de acuerdo con NIIF, los que así determinados, pueden diferir de los de ya presentados.

### 4.2 Conciliación entre NIIF y principios contables generalmente aceptados en Chile

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan para la Sociedad la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF.

#### a) Conciliación Patrimonio Neto

Conceptos	31/12/2010 M\$	30/06/2010 M\$	01/01/2010 M\$
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según PCGA en Chile.	389.328	314.592	429.559
Corrección Monetaria Capital	5.296	2.966	
Utilidad Acumuladas			
Otras reservas	(5.296)	(2.966)	
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas según NIIF</b>	<b>389.328</b>	<b>314.592</b>	<b>429.559</b>

Reconciliación de resultados bajo normativa anterior y bajo NIIF al 01/01/2010.

Conceptos	31/12/2010 M\$	30/06/2010 M\$	01/01/2010 M\$
Resultado bajo PCGA	113.687	41.885	40.489
Eliminación Corrección Monetaria	8.947	6.014	
Utilidad Acumuladas			
Otras reservas			
<b>Resultado bajo NIIF</b>	<b>122.634</b>	<b>47.899</b>	<b>40.489</b>

#### **NOTA 4.- TRANSICIÓN A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) (CONTINUACIÓN)**

##### **b) Otras reservas**

En esta cuenta se reflejan los ajustes por primera aplicación según Norma Internacional de Contabilidad N°1.

En esta cuenta se registró un cargo por M\$ 5.298 al 31 de Diciembre de 2010, por concepto de reversa Corrección Monetaria de Capital en la cuenta Reserva de Revalorización.

##### **c) Eliminación de Corrección Monetaria**

Chile país en que opera la Sociedad, no es considerada una economía hiperinflacionaria según lo establecido por NIC 29. Por lo tanto, la aplicación de contabilidad inflacionaria no es aceptada. Consecuentemente, San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha eliminado el efecto de corrección monetaria acumulada de las partidas no monetarias del Balance, y estado de Resultado.

##### **d) Conciliación Estado Individual de Flujo de Efectivo por el ejercicio terminado al 30 de Junio de 2010**

No existen importantes diferencias entre PCGA (Boletín Técnico N°50 del Colegio de Contadores) y la NIC 7 en la preparación del estado de flujos de efectivo, siendo la diferencia más significativa la exclusión de la corrección monetaria.

La NIC 7 recomienda el uso del método directo por proporcionar mayor información para la estimación de los flujos de efectivo.

##### **e) Apertura de saldos de activos y pasivos a la fecha de transición.**

Excepto por las exenciones opcionales acogidas y las excepciones obligatorias a la aplicación retroactiva de las NIIF, en la apertura de saldos de activos y pasivos a la fecha de transición:

- a) Se contabilizan todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por las NIIF.
- b) No se incluyen los activos y pasivos reconocidos de acuerdo con los principios contables anteriores y que no puedan ser registrados de acuerdo con NIIF.
- c) Los activos, pasivos y elementos del patrimonio se clasifican de acuerdo con NIIF, independientemente de cómo estuvieran registrados con los principios contables anteriores.
- d) Todos los activos y pasivos se valorizan en el marco de las NIIF. Las diferencias resultantes en la valorización neta de activos y pasivos se registran en patrimonio.

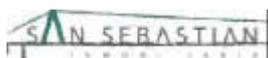
#### 4.3.- Nuevos pronunciamientos contables

Ala fecha de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables han sido por el IASB, pero no son de la aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 11, Acuerdos Conjuntos	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 13, Mediaciones de Valor Razonable	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013

<b>Enmiendas a NIIFs</b>	<b>Fecha de Aplicación Obligación</b>
NIC 1, Presentación de estados Financieros - Presentación de componentes de Otros Resultados Integrales	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de Julio de 2012
NIC 12, Impuestos diferidos Recuperación del Activo Subyacente	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de enero de 2012
NIC 19, Beneficios a los empleados ( 2011)	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de enero de 2013
NIIF 1 ( Revisada), Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - (i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adopciones por primera vez - (ii) Hiperinflación severa	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de Julio de 2011
NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones - Transferencias de Activos Financieros	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de Julio de 2011

La administración de la sociedad estima que la futura adopción de las normas e interpretación antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros



## NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Inmobiliaria San Sebastián (La Inmobiliaria), está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General y por sus Comités de Inversiones; obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta. A continuación se detallan las prácticas y controles utilizados para llevar a cabo una adecuada gestión de acuerdo al ámbito de riesgo identificado.

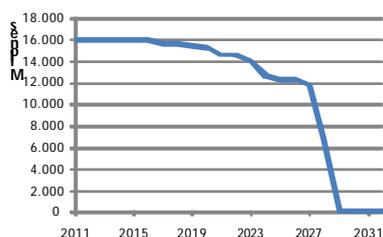
### 1- Riesgo Crédito

La gestión del riesgo crédito se enfoca a la administración de las cuentas por participación administradas por la Inmobiliaria; dichas cuentas están expuestas a las condición crediticia de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

#### 1.1- -Riesgo Crédito Contraparte

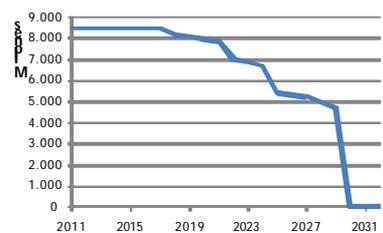
Este riesgo es está relacionado a la posibilidad de incumplimiento de sus obligaciones respecto a los poseedores de los leasing gestionados a través de la Inmobiliaria por medio de sus Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

La exposición al cierre de junio de 2011, por cada una de las Cuentas en Participación y su distribución hasta el vencimiento es la siguiente:



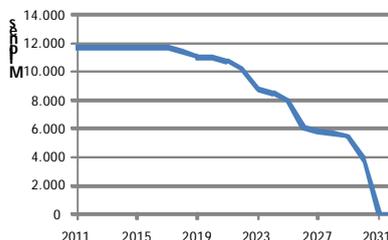
Cuenta en Participación SSFIL2

**Exposición a junio de 2011**  
**MM\$ 16.046**  
**Vencimiento de la cartera**  
**2030**



Cuenta en Participación SSFIL3

**Exposición a junio de 2011**  
**MM\$ 8.533**  
**Vencimiento de la cartera**  
**2030**



Cuenta en Participación SSFIL4

**Exposición a junio de 2011**  
**MM\$ 11.632**  
**Vencimiento de la cartera**  
**2031**

## NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACION)

Para mitigar la exposición de cada cartera, la Inmobiliaria ha implementado una serie de políticas respecto al otorgamiento de créditos, los cuales incorporan distintos niveles de evaluación, en base a criterios pre-establecidos sobre los potenciales clientes.

Adicionalmente, el modelo de negocio implementado por la Inmobiliaria para cada una de las cuentas en participación, establece como dueño de la propiedad (durante la vida del crédito) a Inmobiliaria San Sebastián; disminuyendo de esta manera la exposición final, siendo esta la diferencia entre el valor final esperado para el crédito menos el valor comercial de la propiedad al momento de no pago del cliente (*default*).

Por otra parte, la Inmobiliaria posee activas políticas de cobranza y gestión de sus clientes, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

A continuación se adjunta el porcentaje entre la deuda en mora respecto al total de la cartera por cuenta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL2	0,27%	0,17%	0,22%	1,49%
SSIFL3	0,37%	0,15%	0,13%	0,30%
SSIFL4	0,42%	0,11%	0,04%	0,14%

### 1.2.- Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación a la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los créditos. El cual es mitigado a través del contrato de prestación de servicios, junto a un monitoreo constantes de la gestión del proveedor.

### 2.- Riesgo de Liquidez

La Inmobiliaria no posee riesgo de liquidez dado a que no posee stocks de inmuebles previos a la venta de un leasing a un nuevo cliente.

### 3.- Riesgo Mercado

La gestión del riesgo mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la Inmobiliaria respecto a fluctuaciones propias del mercado.

#### 3.1- Riesgo de Inflación

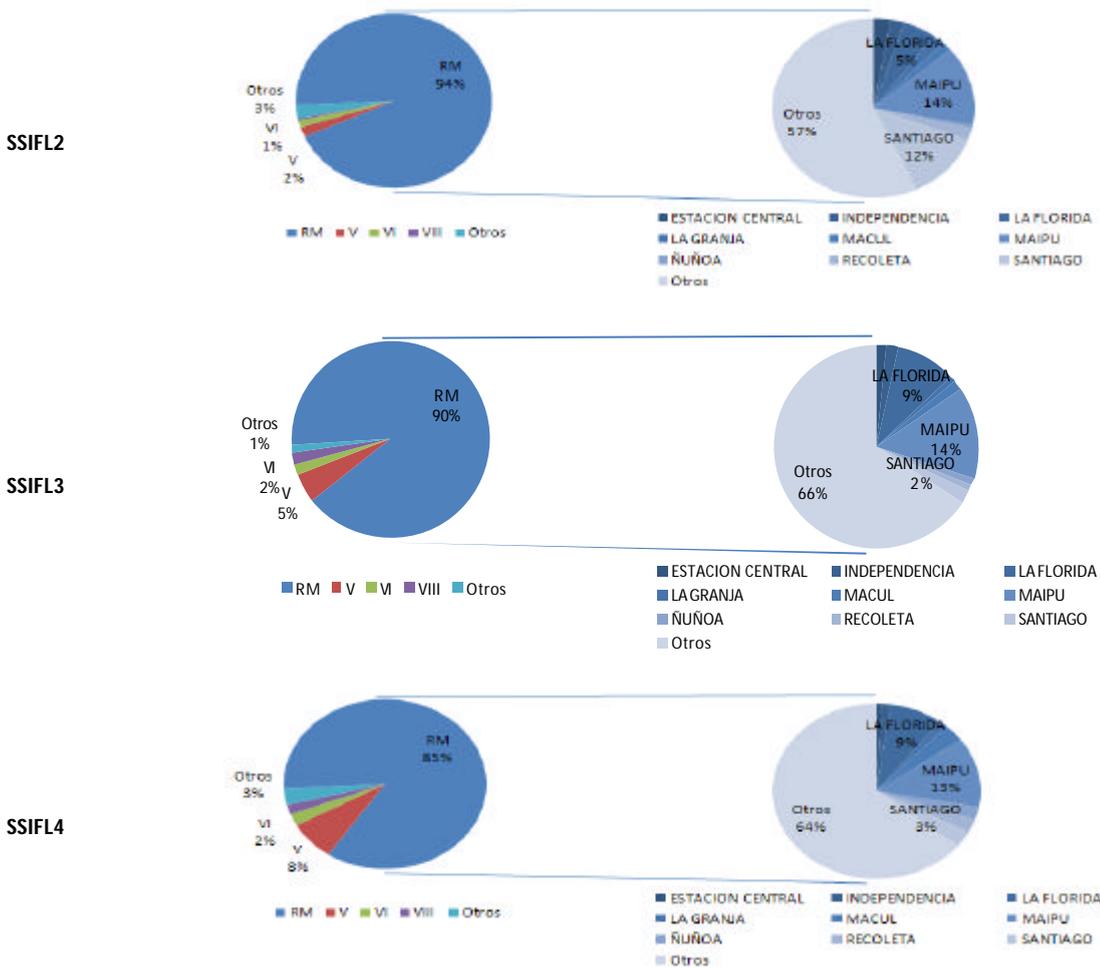
La Inmobiliaria posee todos sus contratos de leasing en UF, por lo tanto no posee riesgo de inflación.

#### 3.2- Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación a la variación en el valor del inmueble al inicio del leasing (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el periodo de vigencia del crédito. Dado que ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.

**NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACION)**

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráficos siguientes).

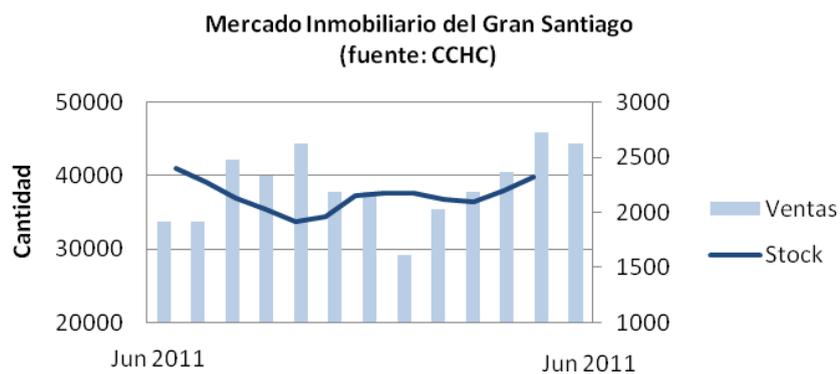


**Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta**

De acuerdo a los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (entre un 85 a 94% sobre el total); y de ésta, la comuna de Maipú posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 14% sobre la región.

**NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACION)**

Adicionalmente se presenta la evolución del mercado inmobiliario, indicador utilizado para observar el comportamiento del mercado.



#### NOTA 6.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle de los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 30 de Junio de 2011, 31 de diciembre 2010 y 01 de enero de 2010, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
Saldos en banco	Pesos chilenos	34.494	46.432	5.471
Fondo Mutuo	Pesos chilenos	266.507	0	0
Bonos	Pesos chilenos	0	280.648	329.062
<b>Totales</b>		<b>301.001</b>	<b>327.080</b>	<b>334.533</b>

#### NOTA 7.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de los saldos de Deudores y Otras cuentas por cobrar al 30 de Junio de 2011, 31 de diciembre 2010 y 01 de enero de 2010, se presentan a continuación:

Concepto	RUT	Moneda	30/06/2011	31/12/2010	01/01/2010
			CORTO PLAZO M\$	CORTO PLAZO M\$	CORTO PLAZO M\$
Progressa S.A.	76.803.440-0	Pesos chilenos	0	23.601	0
Liberty Cia .de Seguros Generales S.A.	99.061.000-2	Pesos chilenos	2.788	3.862	0
Cuenta en participación II	76.661.770-0	Pesos chilenos	24.272	31.067	20.174
Cuenta en participación III	76.661.770-0	Pesos chilenos	13.261	18.546	0
Cuenta en Participación IV	76.661.770-0	Pesos chilenos	17.745	7.532	0
<b>Totales</b>			<b>58.066</b>	<b>84.608</b>	<b>20.174</b>

## NOTA 8- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

En este rubro se presentan saldos, transacciones y efectos en resultados con partes relacionadas bajo las siguientes condiciones:

- a) Los saldos reflejados en el corto plazo son cobrados o pagados al contado según corresponda.
- b) Las cuentas corrientes entre empresas relacionadas no generan cobros o pagos de interés, y no tienen estipuladas cláusulas de reajuste

### Cuentas por Cobrar

El detalle de los saldos de cuentas por cobrar y transacciones con entidades relacionadas al 30 de Junio de 2011, 31 de diciembre 2010 y 01 de enero de 2010, se presentan a continuación:

Nombre	RUT	30-06-2011	31-12-2010	01-01-2010
		CORTO PLAZO	CORTO PLAZO	CORTO PLAZO
		M\$	M\$	M\$
Activa S.A	76724250-6	0	0	62.850
Inv. Saint Thomas	79793150-0	0	0	39.529
<b>Totales</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>102.379</b>

## NOTA 9. - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

El detalle de los activos y pasivos por impuestos corrientes al 30 de Junio de 2011, 31 de diciembre 2010 y 01 de enero de 2010, se presentan a continuación:

### ACTIVO

	30/06/2011	31/12/2010	01/01/2010
	CORTO PLAZO	CORTO PLAZO	CORTO PLAZO
	M\$	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	1.208	1.421	0
<b>Totales</b>	<b>1.208</b>	<b>1.421</b>	<b>0</b>

### PASIVO

	30/06/2011	31/12/2010	01/01/2010
	CORTO PLAZO	CORTO PLAZO	CORTO PLAZO
	M\$	M\$	M\$
IVA Debito fiscal	445	0	0
PPM Por pagar	691	699	
<b>Totales</b>	<b>1.136</b>	<b>699</b>	<b>0</b>

#### NOTA 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de los saldos de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar al 30 de Junio de 2011, 31 de diciembre 2010 y 01 de enero de 2010, se presentan a continuación:

Concepto	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
Impuesto Único a los Trabajadores	1.273	1.611	1.081
Instituciones Previsionales	695	1.013	633
Otras Cuentas por pagar	14.609	14.752	2.141
Proveedores	584		
<b>Totales</b>	<b>17.161</b>	<b>17.376</b>	<b>3.855</b>

#### NOTA 11.- PROVISIONES

El detalle de Provisiones al 30 de Junio de 2011, 31 de diciembre 2010 y 01 de enero de 2010, se presentan a continuación:

Concepto	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
Provisión Impuesto a la Renta	2.111	1.414	3.697
Provisión Gratificación	817	0	0
Provisión Bono Voluntario	0	0	19.393
Provisión Vacaciones	1.974	2.522	2.380
Otras Provisiones	0	2.274	1.258
Provisión auditoria	711	0	0
<b>Totales</b>	<b>5.613</b>	<b>6.210</b>	<b>26.728</b>

## NOTA 12.- PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

El detalle del patrimonio neto atribuibles a los accionistas, se presenta a continuación:

Serie	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Única	217.168	217.168

Serie	Numero acciones suscritas	Numero acciones pagadas	Numero acciones con derecho a voto
Única	10.000	10.000	10.000

N° de Acciones	Porcentaje	Accionista	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
9.999	99,99 %	Activa S.P.A	217.146	217.146
1	0,01%	Asesorías Larrain Vial Ltda.	22	22
			217.168	217.168

A la fecha de presentación de estos estados financieros, no existe modificación ni cambio en la cantidad de acciones y ni en los accionista de San Sebastián Inmobiliaria S.A.

## NOTA 13.- RESULTADO ACUMULADO

El detalle de los resultados acumulados al 30 de Junio de 2011, 31 de diciembre 2010 y 01 de enero de 2010, se presenta a continuación:

Concepto	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
Utilidades Acumuladas	144.666	152.381	217.687
Dividendos Pagados	-95.232	-134.350	-65.306
Utilidad del Ejercicio	61.118	122.634	0
Dividendos provisorios	-18.335		
<b>Totales</b>	<b>106.552</b>	<b>140.666</b>	<b>152.381</b>

**NOTA 14.- IMPUESTO DIFERIDO E IMPUESTO A LAS GANANCIAS**

**a) Impuestos diferidos**

Concepto	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010
Provisión de vacaciones	394	504	3056

**b) Impuesto a la renta**

Concepto	30/06/2011 1 M\$	30/06/2010 0 M\$	01/04/2011 1 30/06/2011	01/04/2010 0 30/06/2010
Gasto tributario del periodo	2.111	0	0	0

**c) Detalle del Impuesto a las ganancias:**

Concepto	SEMESTRE		TRIMESTRE	
	30/06/2011 1 M\$	30/06/2010 0 M\$	01/04/2011 1 30/06/2011	01/04/2010 0 30/06/2010
Gasto tributario (del periodo)	-2.111	0	0	0
Efecto Activo/Pasivo por Impuesto diferido	-134	-2.853	-1.006	101
Efecto Activo/Pasivo por cambios en la Provisión	0	0	0	0
<b>Totales</b>	<b>-2.245</b>	<b>-2.853</b>	<b>-1.006</b>	<b>101</b>

**NOTA 15.- INGRESOS ORDINARIOS**

El detalle de los ingresos ordinarios al 30 de Junio de 2011 y 2010, se refieren a la administración de las cuentas en participación administradas por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y que se presentan a continuación:

Concepto	SEMESTRE		TRIMESTRE	
	30/06/2011 M\$	30/06/2010 M\$	01/04/2011 30/06/2011	01/04/2010 30/06/2010
Ingresos administración Cuenta II	51.626	56.471	26.006	28.092
Ingresos administración Cuenta III	28.262	12.480	14.067	8.525
Ingresos administración Cuenta IV	29.361		17.541	
Ingresos por admist. de cartera	0	9.026		4.338
<b>Totales</b>	<b>109.249</b>	<b>77.977</b>	<b>57.614</b>	<b>40.955</b>

Estos ingresos corresponden a la participación cobrada a cada una de las cuentas, por concepto de la administración.

#### NOTA 16.- GASTOS DE ADMINISTRACION

El detalle de los Gastos de Administración al 30 de Junio de 2011 y 2010, se presentan a continuación:

Concepto	SEMESTRE		TRIMESTRE	
	30/06/2011 M\$	30/06/2010 M\$	01/04/2011 30/06/2011	01/04/2010 30/06/2010
Sueldos	52.061	31.687	25.989	15.975
Comisiones Bancarias	4	4	2	
Gasto Auditoria	712	2.349	140	1.718
Gasto de Patentes	1.135	1.045	0	9
Gastos legales	1.424	0	1.424	
Gastos generales	71	35	71	35
Multas	0	15		
<b>Totales</b>	<b>55.407</b>	<b>35.135</b>	<b>27.626</b>	<b>17.737</b>

#### NOTA 17.- OTRAS GANANCIAS

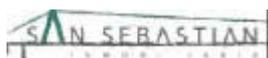
El detalle de las Otras ganancias al 30 de Junio de 2011 y 2010, se presentan a continuación:

Concepto	SEMESTRE		TRIMESTRE	
	30/06/2011 M\$	30/06/2010 M\$	01/04/2011 30/06/2011	30/04/2010 30/06/2010
Otros ingresos no operacionales	3.661	172		174
Resultados monetarios operacionales	0	-269		231
Recuperación de gastos	0	7.840	5	15.881
<b>Totales</b>	<b>3.661</b>	<b>7.743</b>	<b>5</b>	<b>16.286</b>

#### NOTA 18.- INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de los Ingresos Financieros al 30 de Junio de 2011 y 2010, se presentan a continuación:

Concepto	SEMESTRE		TRIMESTRE	
	30/06/2011 M\$	30/06/2010 M\$	01/04/2011 30/06/2011	01/04/2010 30/06/2010
Interés Fondo mutuo	5.860	88	3.202	131
Interés Deposito a plazo	0	79		
<b>Totales</b>	<b>5.860</b>	<b>167</b>	<b>3.202</b>	<b>131</b>



**NOTA 19.- REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO.**

Durante el período, el Directorio no ha percibido remuneraciones por conceptos de dietas y gastos de representación.

**NOTA 20.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS.**

Al 30 de Junio de 2011 y 2010, la Sociedad no registra contingencias ni compromisos.

**NOTA 21.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS.**

Al 30 de Junio de 2011 y 2010, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas por terceros.

**NOTA 22.- SANCIONES**

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros:

Al 30 de Junio de 2011 y 2010, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

b) De otras Autoridades Administrativas:

Al 30 de Junio de 2011 y 2010, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otras Autoridades Administrativas.

**NOTA 23.- HECHOS RELEVANTES**

Al 30 de Junio de 2011 y 2010, no existen hechos relevantes

**NOTA 24.- HECHOS POSTERIORES**

Entre el 30 de Junio de 2011 y la fecha de presentación de los Estados Financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

**NOTA 25.- MEDIO AMBIENTE**

Debido a la naturaleza de las operaciones que San Sebastian desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos, ni se ha efectuado pagos derivados de incumplimientos de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

**CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO**  
**Al 30 de junio de 2011, 31 de diciembre 2010 y 1 de enero 2010**  
**Expresados en miles de pesos chilenos**

<b>SVS Estado de Situación Financiera Clasificado</b>	<b>NOTAS</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
<b>Estado de Situación Financiera</b>				
<b>Activos</b>				
<b>Activos corrientes</b>				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5	259.930	306.699	21.475
Otros activos financieros, corrientes	9	242.823	173.207	188.119
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6	209.653	342.361	674.697
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	7	5.641	423.459	0
Inventarios	8	271.207	111.049	0
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		989.254	1.356.775	884.291
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		0	0	0
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios		0	0	0
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		0	0	0
<b>Activos corrientes totales</b>		<b>989.254</b>	<b>1.356.775</b>	<b>884.291</b>
<b>Activos no corrientes</b>				
Otros activos financieros, no corrientes	9	7.565.635	7.830.261	8.504.303
Otros activos no financieros, no corrientes				0
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>7.565.635</b>	<b>7.830.261</b>	<b>8.504.303</b>
<b>Total de activos</b>		<b>8.554.889</b>	<b>9.187.036</b>	<b>9.388.594</b>
<b>SVS Estado de Situación Financiera Clasificado</b>	<b>NOTAS</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
<b>Estado de Situación Financiera</b>				
<b>Patrimonio y pasivos</b>				
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivos corrientes</b>				
Otros pasivos financieros, corrientes		0	0	0
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	10	377.581	824.700	671.748
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	7	15.083	18.811	0
Otros pasivos no financieros, corrientes		0	0	0
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		392.664	843.511	671.748
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		0	0	0
<b>Pasivos corrientes totales</b>		<b>392.664</b>	<b>843.511</b>	<b>671.748</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Otros pasivos no financieros, no corrientes		0	0	0
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>392.664</b>	<b>843.511</b>	<b>671.748</b>
<b>Patrimonio</b>				
Capital emitido	11	7.613.819	7.859.344	8.429.179
Ganancias (pérdidas) acumuladas	12	755.294	691.069	287.667
Otras reservas		-206.888	-206.888	0
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<b>8.162.225</b>	<b>8.343.525</b>	<b>8.716.846</b>
Participaciones no controladoras		0	0	0
<b>Patrimonio total</b>		<b>8.162.225</b>	<b>8.343.525</b>	<b>8.716.846</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>		<b>8.554.889</b>	<b>9.187.036</b>	<b>9.388.594</b>

**CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA  
ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES POR FUNCION  
Por los periodos terminados al 30 de junio de 2011 y 2010  
Expresados en miles de pesos chilenos**

SVS Estado de Resultados Por Función	NOTA	Trimestre			
		01-01-2011	01-01-2010	01-04-2011	01-04-2010
		30-06-2011	30-06-2010	31-06-2011	31-06-2010
<b>Estado de resultados</b>					
<b>Ganancia (pérdida)</b>					
Ingresos de actividades ordinarias	13	420.905	453.636	209.618	261.308
Costo de ventas	14	-51.626	-56.431	-38.680	-46.278
Ganancia bruta		369.279	397.205	170.938	215.030
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado		0	0		
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado	6	-142.236	0		
Otros ingresos, por función		0	0		
Costos de distribución		0	0		
Gasto de administración	15	-14.658	-22.883	-853	-471
Otros gastos, por función		0	0		
Otras ganancias (pérdidas)	16	-4.020	-2.887	4.813	-1.292
Ingresos financieros	17	2.691	436	14	219
Costos financieros		0	0		
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		0	0		
Diferencias de cambio		0	0		
Resultados por unidades de reajuste	18	160.370	110.794	113.156	-36.551
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable		0	0		
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>		<b>371.426</b>	<b>482.665</b>	<b>288.069</b>	<b>176.935</b>
<b>Gasto por impuestos a las ganancias</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas</b>		<b>371.426</b>	<b>482.665</b>	<b>288.069</b>	<b>176.935</b>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		0	0		
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>371.426</b>	<b>482.665</b>	<b>288.069</b>	<b>176.935</b>

**CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO**  
 Por los periodos terminados al 30 de junio de 2011 y 2010  
 Expresados en miles de pesos chilenos

<b>SVS Estado de Flujo de Efectivo Directo</b>	<b>01/01/2011</b>	<b>01/01/2010</b>
	<b>30/06/2011</b>	<b>30/06/2010</b>
<b>Estado de flujos de efectivo</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	0	0
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	445.3610	630.622
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	0	0
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	0	0
Otros cobros por actividades de operación	0	0
<b>Clases de pagos</b>		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	72.603	38.450
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	0	0
Otros pagos por actividades de operación	0	0
Dividendos pagados	-378.954	-305.446
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	7.688	3.375
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	-48.261	65.311
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>-46.769</b>	<b>355.412</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	0	0
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>-46.769</b>	<b>355.412</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>-46.7690</b>	<b>355.412</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo</b>	<b>306.699</b>	<b>21.475</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>259.930</b>	<b>376.887</b>

**CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA**  
**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO**  
**Por los periodos terminados al 30 de junio de 2011 y 2010**  
**Expresados en miles de pesos chilenos**

**Al 30 de junio de 2011**

	<b>Capital emitido</b>	<b>Otras reservas</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas</b>	<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>Patrimonio total</b>
<b>Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011</b>	7.859.344	-206.888	691.069	8.343.525	8.343.525
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por correcciones de errores	0	0	0	0	0
<b>Saldo Inicial Re -expresado</b>	<b>7.859.344</b>	<b>-206.888</b>	<b>691.069</b>	<b>8.343.525</b>	<b>8.343.525</b>
Cambios en patrimonio	0	0	0		0
Resultado Integral	0	0	0		0
Ganancia (pérdida)	0	0	371.427	371.427	371.427
Otro resultado integral	0	0	0	0	0
Resultado integral	0	0	371.427	371.427	371.427
Emisión de patrimonio	0	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-245.525	0	-307.202	-552.727	-552.727
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control	0	0	0	0	0
<b>Total de cambios en patrimonio</b>	<b>-245.525</b>	<b>0</b>	<b>64.224</b>	<b>-181.301</b>	<b>-181.301</b>
<b>Saldo Final Período Actual 30/06/2011</b>	<b>7.613.819</b>	<b>-206.888</b>	<b>755.293</b>	<b>8.162.225</b>	<b>8.162.225</b>

**CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA**  
**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO**  
**Por los periodos terminados al 30 de junio de 2011 y 2010**  
**Expresados en miles de pesos chilenos**

**Al 30 de junio de 2010**

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
<b>Saldo Inicial Período Actual 01/01/2010</b>	8.429.179	0	287.667	8.716.846	8716.846
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por correcciones de errores	0	0	150.625	150.625	150.625
Saldo Inicial Re-expresado	8.429.179	0	438.292	8.867.471	8.867.471
Cambios en patrimonio	0	0	0	0	0
Resultado Integral	0	0	0	0	0
Ganancia (pérdida)	0	0	482.665	482.665	482.665
Otro resultado integral	0	0	0	0	0
Resultado integral	0	0	482.665	482.665	482.665
Emisión de patrimonio	0	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-114.724	0	-190.723	-305.447	-305.447
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control	0	0	0	0	0
<b>Total de cambios en patrimonio</b>	<b>-114.724</b>	<b>0</b>	<b>291.942</b>	<b>177.218</b>	<b>177.218</b>
<b>Saldo Final Período Actual 30/06/2010</b>	<b>8.314.455</b>	<b>0</b>	<b>730.234</b>	<b>9.044.689</b>	<b>9.044.689</b>

## **CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA**

### **NOTA 1.- INFORMACION GENERAL**

El objetivo de los Contratos de Asociación o Cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, dividendos, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una Cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la Cartera, emita Títulos de Deuda de Securitización (en adelante los "Bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los Contratos de Asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la Cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo a pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los Bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los Contratos de Asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la Cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los Bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los Bonos emitidos por este último.

Se señala además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

## **NOTA 2: Principios de contabilidad aplicados.**

### **2.1 Bases de Preparación**

Los presentes estados financieros han sido preparados en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) vigentes al 30 de Junio de 2011, 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 estos estados financieros.

Los estados financieros presentados por La Segunda Cuenta en Participación, comprenden:

- Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado se presenta para los ejercicios terminados al 30 de junio de 2011, al 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010.

- Estado Integral de resultados:

El estado integral de resultados se presenta, por función, para los ejercicios terminados al 30 de junio de 2011 y 2010.

- Estado de Flujo de Efectivo:

El estado de flujo de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los ejercicios terminados al 30 de junio de 2011 y 2010.

- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto:

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los ejercicios terminados al 30 de junio de 2011 y 2010.

### **2.2 Moneda Funcional**

Las cifras incluidas en los Estados Financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la Sociedad.

### **2.3 Base de conversión**

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

### **2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los Estados Financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

## **2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción, posteriormente al reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de las mismas.

El deterioro se determinará en base a la antigüedad de éstas y a su evaluación individual.

## **2.6 Contratos Leasing**

La sociedad ha entregado en arriendo con opción de compra viviendas, mediante 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 cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

Según lo establecido en la NIC 17, se reconoce al inicio, del arrendamiento un activo y un pasivo en el balance al valor justo del bien arrendado, a su valor actual de los pagos mínimos del leasing si éste fuere menor. Los costos directos de la operación se incluirán como mayor valor del activo.

Los costos directos iniciales se incluyen en la medición inicial del saldo por cobrar de leasing financiero y reducen el monto de ingresos reconocidos en el plazo del leasing, debido a la determinación de la tasa efectiva.

## **2.7 Activos para Leasing**

Según lo establecido en la NIC 40, se utilizara el Modelo del valor razonable, ya que los activos mantenidos para la venta se valorizarán al menor valor entre sus valores libros y sus valores justos (tasación), menos los costos de venta, se agregaran a este valor, los montos necesarios, para mantener la propiedad hasta el momento de su venta. Se registrará una pérdida por deterioro por cualquier reducción inicial o posterior. Posteriores incrementos solo se reconocen hasta el monto de las pérdidas por deterioros reconocidas anteriormente. Estos activos no serán depreciados.

## **2.8 Activos financieros**

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros individualmente significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

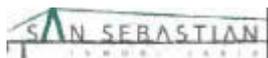
Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

El reverso de una pérdida por deterioro ocurre sólo si éste puede ser relacionado objetivamente con un evento ocurrido después de que este fue reconocido. En el caso de los activos financieros registrados al costo amortizado, el reverso es reconocido en el resultado.

## **2.9 Activos no financieros**

Al cierre de cada estado financiero anual, o cuando se estime necesario, se analizará el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor. En caso de que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realizará una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estimará la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registrará la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del periodo.



## **2.10 Provisiones**

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable de que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

## **2.11 Dividendos**

La distribución de dividendos a los partícipes se reconoce como un pasivo. La base de distribución corresponde a la recaudación de cuotas efectuadas dentro del trimestre, el cual será cancelado dentro de la primera quincena del mes siguiente.

El monto de dividendo correspondiente a cada partícipe, está dado por el porcentaje de participación que posea dentro de la misma cuenta en participación.

### NOTA 3.-TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

#### 3.1.-Aplicación de NIIF 1

Los presentes estados financieros intermedios de La Cuenta en Participación segunda. al 30 de junio de 2011, fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Hasta el ejercicio 2010 la Sociedad emitió sus estados financieros de acuerdo con los Principios Contables Generalmente Aceptados en Chile. Las cifras incluidas en estos estados financieros referidos al ejercicio 2010 han sido reconciliadas para ser presentadas con los mismos principios y criterios aplicados el 2011.

Producto de lo anterior, se originaron cambios en los saldos patrimoniales al 1 de enero de 2010, en los resultados del ejercicio por el año terminado el 31 de diciembre de 2010, en la presentación y revelación de los estados financieros a dicha fecha. Asimismo, en el año 2011, para efectos comparativos, los estados financieros del ejercicio 2010, deberán presentarse de acuerdo con NIIF, los que así determinados, pueden diferir de los de ya presentados.

#### 3.2.-Conciliación entre NIIF y principios contables generalmente aceptados en Chile

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan para la Sociedad la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF.

##### Conciliación Patrimonio Neto

<b>Conceptos</b>	<b>31/12/2010 M\$</b>
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según PCGA en Chile.	8.343.525
Corrección Monetaria Capital	206.888
Utilidad Acumuladas	
Otras reservas	-206.888
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas según NIIF</b>	<b>8.343.525</b>

Reconciliación de resultados bajo normativa anterior y bajo NIIF al 31/12/2010.

<b>Conceptos</b>	<b>31/12/2010 M\$</b>
Resultado bajo PCGA	715.300
Eliminación Corrección Monetaria patrimonio	211.982
Utilidad Acumuladas	0
Otras reservas	0
<b>Resultado bajo NIIF</b>	<b>927.282</b>

### **NOTA 3.- TRANSICIÓN A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) (CONTINUACION)**

#### **a) Otras reservas**

En esta cuenta se reflejan los ajustes por primera aplicación según Norma Internacional de Contabilidad N°1.

En esta cuenta se registró un cargo por M\$ 206.888 al 31 de diciembre de 2010, por concepto de reversa Corrección Monetaria de Capital.

#### **b) Eliminación de Corrección Monetaria**

Chile país en que opera la Sociedad, no es considerada una economía hiperinflacionaria según lo establecido por NIC 29. Por lo tanto, la aplicación de contabilidad inflacionaria no es aceptada. Consecuentemente, San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha eliminado el efecto de corrección monetaria acumulada de las partidas no monetarias del Balance, y estado de Resultado.

#### **c) Conciliación Estado Individual de Flujo de Efectivo por el ejercicio terminado al 30 de junio de 2010**

No existen importantes diferencias entre PCGA (Boletín Técnico N°50 del Colegio de Contadores) y la NIC 7 en la preparación del estado de flujos de efectivo, siendo la diferencia más significativa la exclusión de la corrección monetaria.

La NIC 7 recomienda el uso del método directo por proporcionar mayor información para la estimación de los flujos de efectivo.

### **3.3.- Apertura de saldos de activos y pasivos a la fecha de transición.**

Excepto por las exenciones opcionales acogidas y las excepciones obligatorias a la aplicación retroactiva de las NIIF, en la apertura de saldos de activos y pasivos a la fecha de transición:

- a) Se contabilizan todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por las NIIF.
- b) No se incluyen los activos y pasivos reconocidos de acuerdo con los principios contables anteriores y que no puedan ser registrados de acuerdo con NIIF.
- c) Los activos, pasivos y elementos del patrimonio se clasifican de acuerdo con NIIF, independientemente de cómo estuvieran registrados con los principios contables anteriores.
- d) Todos los activos y pasivos se valorizan en el marco de las NIIF. Las diferencias resultantes en la valorización neta de activos y pasivos se registran en patrimonio.

### 3.4. - NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Ala fecha de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables han sido por el IASB, pero no son de la aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 11, Acuerdos Conjuntos	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 13, Mediaciones de Valor Razonable	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013

<b>Enmiendas a NIIFs</b>	<b>Fecha de Aplicación Obligación</b>
NIC 1, Presentación de estados Financieros - Presentación de componentes de Otros Resultados Integrales	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de Julio de 2012
NIC 12, Impuestos diferidos Recuperación del Activo Subyacente	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de enero de 2012
NIC 19, Beneficios a los empleados ( 2011)	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de enero de 2013
NIIF 1 ( Revisada), Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - (i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adopciones por primera vez - (ii) Hiperinflación severa	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de Julio de 2011
NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones - Transferencias de Activos Financieros	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de Julio de 2011

La administración de la sociedad estima que la futura adopción de las normas e interpretación antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros

#### NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

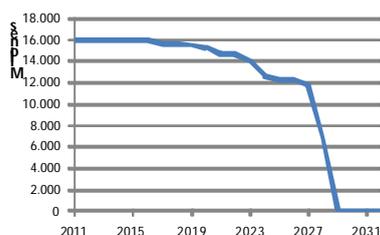
Inmobiliaria San Sebastián (La Inmobiliaria), está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General y por sus Comités de Inversiones; obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta. A continuación se detallan las prácticas y controles utilizados para llevar a cabo una adecuada gestión de acuerdo al ámbito de riesgo identificado.

##### Riesgo Crédito

La gestión del riesgo crédito se enfoca a la administración de las cuentas por participación administradas por la Inmobiliaria; dichas cuentas están expuestas a las condición crediticia de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

##### Riesgo Crédito Contraparte

Este riesgo es está relacionado a la posibilidad de incumplimiento de sus obligaciones respecto a los poseedores de los leasing gestionados a través de la Inmobiliaria por medio de sus Cuentas en Participación (en adelante las cuentas). La exposición al cierre de junio de 2011, por cada una de las Cuentas en Participación y su distribución hasta el vencimiento es la siguiente:



##### Cuenta en Participación SSIFL2

##### Exposición a junio de 2011

MM\$ 16.046

##### Vencimiento de la cartera

2030

Para mitigar la exposición de cada cartera, la Inmobiliaria ha implementado una serie de políticas respecto al otorgamiento de créditos, los cuales incorporan distintos niveles de evaluación, en base a criterios pre-establecidos sobre los potenciales clientes.

Adicionalmente, el modelo de negocio implementado por la Inmobiliaria para cada una de las cuentas en participación, establece como dueño de la propiedad (durante la vida del crédito) a Inmobiliaria San Sebastián; disminuyendo de esta manera la exposición final, siendo esta la diferencia entre el valor final esperado para el crédito menos el valor comercial de la propiedad al momento de no pago del cliente (*default*).

Por otra parte, la Inmobiliaria posee activas políticas de cobranza y gestión de sus clientes, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

A continuación se adjunta el porcentaje entre la deuda en mora respecto al total de la cartera por cuenta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL2	0,27%	0,17%	0,22%	1,49%

### Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación a la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los créditos. El cual es mitigado a través del contrato de prestación de servicios, junto a un monitoreo constantes de la gestión del proveedor.

### Riesgo de Liquidez

La Inmobiliaria no posee riesgo de liquidez dado a que no posee stocks de inmuebles previos a la venta de un leasing a un nuevo cliente.

### Riesgo Mercado

La gestión del riesgo mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la Inmobiliaria respecto a fluctuaciones propias del mercado.

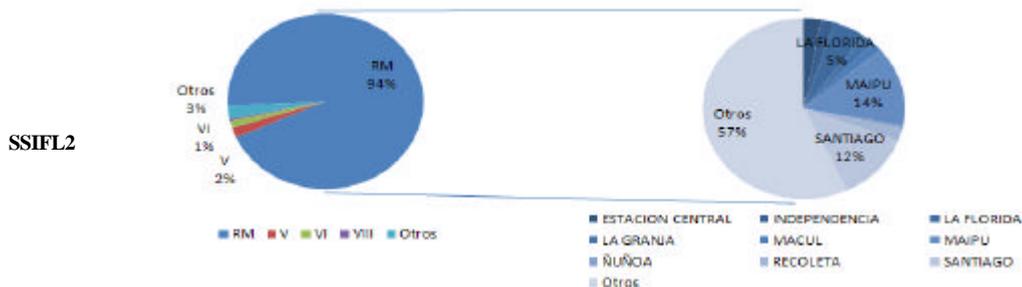
### Riesgo de Inflación

La Inmobiliaria posee todos sus contratos de leasing en UF, por lo tanto no posee riesgo de inflación.

### Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación a la variación en el valor del inmueble al inicio del leasing (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el periodo de vigencia del crédito. Dado que ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráficos siguientes).



### Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo a los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (entre un 85 a 94% sobre el total); y de ésta, la comuna de Maipú posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 14% sobre la región.

Adicionalmente se presenta la evolución del mercado inmobiliario, indicador utilizado para observar el comportamiento del mercado.

#### NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
Saldo en banco	Pesos chilenos	12.525	3.086	7.128
Fondo Mutuo	Pesos chilenos	243.145	287.901	0
Inversión en Renta fija	Pesos chilenos	4.260	15.712	14.347
<b>Totales</b>		<b>259.930</b>	<b>306.699</b>	<b>21.475</b>

#### NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son los siguientes:

##### Vencidas y no pagadas

Cuotas por cobrar	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
Cuotas vencidas menor de tres meses	156.359	94.260	0
Cuotas vencidas entre cuatro meses y seis meses	41.516	32.415	0
Cuotas vencidas entre tres siete y doce meses	56.413	52.250	0
Cuotas vencidas mayor a doce meses	85.719	146.247	0
<b>Totales</b>	<b>340.007</b>	<b>325.172</b>	<b>0</b>

otras cuentas por cobrar	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	6.736	9.682	660.823
Con vencimiento entre tres meses y seis meses	1.865	0	0
Con vencimiento entre tres seis y doce meses	3.281	7.507	13.874
Con vencimiento mayor a doce meses	0	0	0
<b>Totales</b>	<b>11.882</b>	<b>17.189</b>	<b>674.697</b>

<b>Totales</b>	<b>351.889</b>	<b>342.361</b>	<b>674.697</b>
----------------	----------------	----------------	----------------

Concepto	Moneda	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	351.889	342.361	0
Provisión deudores incobrables	Peso chileno	-142.235	0	0
<b>Total Deudores incobrables</b>	<b>Peso chileno</b>	<b>209.654</b>	<b>342.361</b>	

## NOTA 7- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

En este rubro se presentan saldos, transacciones y efectos en resultados con partes relacionadas bajo las siguientes condiciones:

- a) Los saldos reflejados en el corto plazo son cobrados o pagados al contado según corresponda.
- b) Las cuentas corrientes entre empresas relacionadas no generan cobros o pagos de interés, y no tienen estipuladas cláusulas de reajuste

RUT	Cuentas por cobrar	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
76661770-0	Cuenta en Participación III	0	0	0
76661770-0	Cuenta en Participación IV	5.641	423.459	0
<b>Totales</b>		<b>5.641</b>	<b>423.459</b>	<b>0</b>

RUT	Cuentas por pagar	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
76661770-0	Cuenta en Participación III	15.083	18.811	0
76661770-0	Cuenta en Participación IV	0	0	0
<b>Totales</b>		<b>15.083</b>	<b>18.811</b>	<b>0</b>

## NOTA 8.- INVENTARIOS

Al 30 de junio de 2011, al 30 de junio y 01 de enero de 2010 los saldos son los siguientes:

Cuentas	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
Propiedades	228.169	108.261	0
Costo Recuperación de Propiedades	43.038	2.788	0
<b>Totales</b>	<b>271.207</b>	<b>111.049</b>	<b>0</b>

#### NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES, NO CORRIENTES

Al 30 de junio de 2011, al 30 de junio y 01 de enero de 2010 las cuentas de Leasing por cobrar Neto, son las siguientes

##### Activos Financieros Corrientes, Leasing por cobrar Neto

<b>leasing por cobrar neto</b>	<b>30/06/2011 M\$</b>	<b>31/12/2010 M\$</b>	<b>01/01/2010 M\$</b>
Con vencimiento menor de tres meses	58.474	56.208	61.047
Con vencimiento entre cuatro meses y seis meses	60.045	57.725	62.695
Con vencimiento entre tres siete y doce meses	124.304	59.274	64.377
<b>Totales</b>	<b>242.823</b>	<b>173.207</b>	<b>188.119</b>

##### Activos Financieros No Corrientes, Leasing por cobrar Neto

<b>leasing por cobrar neto</b>	<b>30/06/2011 M\$</b>	<b>31/12/2010 M\$</b>	<b>01/01/2010 M\$</b>
Con vencimiento mayor a doce meses	7.565.635	7.830.261	8.504.303
<b>Totales</b>	<b>7.565.635</b>	<b>7.830.261</b>	<b>8.504.303</b>

#### NOTA 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2011, al 30 de junio y 01 de enero de 2010 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes

<b>Concepto</b>	<b>30/06/2011 M\$</b>	<b>31/12/2010 M\$</b>	<b>01/01/2010 M\$</b>
San Sebastián Inmobiliaria S.A.	22.871	35.914	86.975
Dividendos por pagar	266.189	653.335	0
Propiedades por pagar	22.568	27.045	503.080
Cuenta por Pagar Delta	44.421	43.540	46.817
Otras cuentas por pagar	21.532	64.866	34.876
<b>Totales</b>	<b>377.581</b>	<b>824.700</b>	<b>671.748</b>

#### NOTA 11.- PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 30 de junio de 2011, 30 de junio y 01 de enero de 2010 el Patrimonio neto presenta la siguiente información:

<b>30/06/2011</b>			
<b>Participes</b>	<b>Participación</b>	<b>Capital suscrito M\$</b>	<b>Capital pagado M\$</b>
Participo 2	15 %	1.142.073	1.142.073
Participo 4	15 %	1.142.073	1.142.073
Participo 5	10 %	761.382	761.382
Participo 6	15 %	1.142.073	1.142.073
Participo 7	45 %	3.426.219	3.426.219
<b>Totales</b>	<b>100 %</b>	<b>7.613.819</b>	<b>7.613.819</b>

<b>Retiro de capital</b>	<b>-245.525</b>	<b>-245.525</b>
--------------------------	-----------------	-----------------

<b>Capital suscrito y Pagado Inicial</b>	<b>7.859.344</b>	<b>7.859.344</b>
--	------------------	------------------

<b>31/12/2010</b>			
<b>Participes</b>	<b>Participación</b>	<b>Capital suscrito M\$</b>	<b>Capital pagado M\$</b>
Participo 2	15 %	1.178.902	1.178.902
Participo 4	15 %	1.178.902	1.178.902
Participo 5	10 %	785.934	785.934
Participo 6	15 %	1.178.902	1.178.902
Participo 7	45 %	3.536.704	3.536.704
<b>Totales</b>	<b>100 %</b>	<b>7.859.344</b>	<b>7.859.344</b>

<b>01/01/2010</b>			
<b>Participes</b>	<b>Participación</b>	<b>Capital suscrito M\$</b>	<b>Capital pagado M\$</b>
Participo 1	75 %	6.321.883	6.321.883
Participo 2	15 %	1.264.378	1.264.378
Participo 3	10 %	842.918	842.918
<b>Totales</b>	<b>100 %</b>	<b>8.429.179</b>	<b>8.429.179</b>

#### NOTA 12.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 30 de junio de 2011, 30 de junio y 01 de enero de 2010, son los siguientes:

Concepto	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
Utilidades Acumuladas	691.069	287.667	115.502
Dividendos	-307.201	-523.880	0
Utilidad del Ejercicio	371.426	927.282	172.165
<b>Totales</b>	<b>755.294</b>	<b>691.069</b>	<b>287.667</b>

#### NOTA 13.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 30 de junio de 2011 y al 30 de junio de 2010, son los siguientes:

Concepto	SEMESTRE		TRIMESTRE	
	30/06/2011 M\$	30/06/2010 M\$	01/04/2011 30/06/2011 M\$	01/04/2010 30/06/2010 M\$
Intereses leasing	415.908	454.337	206.740	261.308
Interés penal	4.997	2.939	2.878	
<b>Totales</b>	<b>420.905</b>	<b>457.276</b>	<b>209.618</b>	<b>261.308</b>

#### NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 30 de junio de 2011 y al 30 de junio de 2010, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	SEMESTRE		TRIMESTRE	
	30/06/2011 M\$	30/06/2010 M\$	01/04/2011 30/06/2011 M\$	01/04/2010 30/06/2010 M\$
Costo Participación Gestora	51.626	56.431	38.680	46.278
<b>Totales</b>	<b>51.626</b>	<b>56.431</b>	<b>38.680</b>	<b>46.278</b>

**NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACION**

Al 30 de junio de 2011 y al 30 de junio de 2010, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	SEMESTRE		TRIMESTRE	
	30/06/2011 M\$	30/06/2010 M\$	01/04/2011 30/06/2011 M\$	01/04/2010 30/06/2010 M\$
Gastos generales	2.175	984	853	471
Asesorías	12.483	21.899		
<b>Totales</b>	<b>14.658</b>	<b>22.883</b>	<b>853</b>	<b>471</b>

**NOTA 16.- OTRAS GANANCIAS (perdidas)**

Al 30 de junio de 2011 y al 30 de junio de 2010, las otras perdidas son las siguientes:

Concepto	SEMESTRE		TRIMESTRE	
	30/06/2011 M\$	30/06/2010 M\$	01/04/2011 30/06/2011 M\$	01/04/2010 30/06/2010 M\$
Perdida en venta valores de Renta. Fija	-146	-596		
Otras perdidas no operacionales	-3.874	-2.291		-1.292
Otras ingresos			4.813	
<b>Totales</b>	<b>-4.020</b>	<b>-2.887</b>	<b>4.813</b>	<b>-1.292</b>

**NOTA 17.- INGRESOS FINANCIERAS (perdidas)**

Al 30 de junio de 2011 y al 30 de junio de 2010, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	SEMESTRE		TRIMESTRE	
	30/06/2011 M\$	30/06/2010 M\$	01/04/2011 30/06/2011 M\$	01/04/2010 30/06/2010 M\$
Interés Renta fija	245	0		
Interés Fondo mutuo	2.446	436	14	219
<b>Totales</b>	<b>2.691</b>	<b>436</b>	<b>14</b>	<b>219</b>

**NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE**

Al 30 de junio de 2011 y al 30 de junio de 2010, los resultados por unidad de reajustes son los siguientes:

Concepto	SEMESTRE		TRIMESTRE	
	30/06/2011 M\$	30/06/2010 M\$	01/04/2011 30/06/2011 M\$	01/04/2010 30/06/2010 M\$
Reajuste por Unidades de Fomento	160.370	110.794	113.156	-36.551
<b>Totales</b>	<b>160.370</b>	<b>110.794</b>	<b>113.156</b>	<b>-36.551</b>

**NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS.**

Al 30 de junio de 2011, la Cuenta en Participación Segunda no registra contingencias ni compromisos.

**NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS.**

Al 30 de junio de 2011, la Cuenta en Participación Segunda no presenta cauciones obtenidas por terceros.

**NOTA 21.- SANCIONES**

Al 30 de junio de 2011, la Cuenta en Participación Segunda no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

**NOTA 22.- HECHOS RELEVANTES**

Al 30 de junio de 2011, no existen hechos relevantes

**NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES**

Entre el 30 de junio de 2011 y la fecha de presentación de los Estados Financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

**NOTA 24.- MEDIO AMBIENTE**

Debido a la naturaleza de las operaciones que la Cuenta en Participación Segunda desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos,

## NOTA 25.- ANALISIS RAZONADO

<b>ACTIVOS</b>	<b>30/06/2011 M\$</b>	<b>31/12/2010 M\$</b>	<b>01/01/2010 M\$</b>
Activos corrientes	1.131.490	1.356.775	884.291
leasing por cobrar a mas de 12 meses	7.565.635	7.830.261	8.504.303
Otros activos no financieros no corrientes	271.207	111.049	0
<b>Totales</b>	<b>8.697.125</b>	<b>9.187.036</b>	<b>9.388.594</b>

<b>PASIVOS</b>	<b>30/06/2011 M\$</b>	<b>31/12/2010 M\$</b>	<b>01/01/2010 M\$</b>
Pasivos corrientes	392.664	843.511	671.748
Patrimonio	8.304.461	8.343.525	8.716.846
<b>Totales</b>	<b>8.697.125</b>	<b>9.187.036</b>	<b>9.388.594</b>

### 1.- LIQUIDEZ CORRIENTE

(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)

2,19                      1,48                      1,24

La Liquidez corriente al 30 de junio de 2011, es de 2,19 veces el pasivo frente al valor del activo, el aumento comparado con el 31 de diciembre de 2010, esta dado por un aumento del activo corriente y una disminución en el pasivo.

### 2.- RAZON ACIDA

(Activo Circulante-Existencias)/(Pasivo Circulante) (veces)

2,19                      1,48                      1,24

La razón ácida presenta igual índice que la liquidez corriente ya que la Cuenta en Participación no mantiene inventarios.

### 3.- ENDEUDAMIENTO

(Total deuda / Patrimonio) %

4,73%                      10,11%                      7,71%

La Razón de endeudamiento para el periodo junio de 2011 presenta un porcentaje de 4,73% , esta disminución está dada por la disminución del los pasivos corrientes.

#### 4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P

Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total (veces)	1	1	1
--	---	---	---

La deuda de corto plazo corresponde mayormente al precio por pagar de las propiedades entregadas en Leasing.

#### 5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P

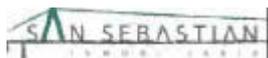
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	0	0	0
---	---	---	---

El resultado es cero, ya que no existen pasivos de largo plazo.

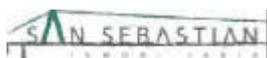
#### 6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO

Ganancia Perdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	513.662
---	---------

La utilidad del ejercicio, está dada principalmente por los ingresos provenientes de los intereses generados por los contratos de leasing habitacional



**SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.**  
**Estados Financieros Individuales**  
**al 30 de Junio de 2011 y 2010**



**CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA**  
**SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO**  
**Al 30 de Junio de 2011, 31 de diciembre 2010, 01 de Enero 2010**  
**Expresados en miles de pesos chilenos**

SVS Estado de Situación Financiera Clasificado		30-06-2011	31-12-2010	01-01-2010
<b>Estado de Situación Financiera</b>				
<b>Activos</b>				
<b>Activos corrientes</b>				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5	305.832	110.289	0
Otros activos financieros, corrientes	9	126.766	89.699	0
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6	122.641	150.689	0
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	7	62.768	135.240	0
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		618.007	485.917	0
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		0	0	0
<b>Activos corrientes totales</b>		618.007	485.917	0
<b>Activos no corrientes</b>				
Otros activos financieros, no corrientes	9	3.907.338	4.065.813	0
Total de activos no corrientes		3.907.338	4.065.813	0
<b>Total de activos</b>		4.525.345	4.551.730	0
<b>Patrimonio y pasivos</b>				
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivos corrientes</b>				
Otros pasivos financieros, corrientes		0	0	0
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	8	285.507	136.279	0
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes		0	0	0
Otras provisiones, corrientes		711	1.699	0
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		286.219	137.978	0
<b>Pasivos corrientes totales</b>		286.219	137.978	0
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Total de pasivos no corrientes		0	0	0
<b>Total pasivos</b>		286.219	137.978	0
<b>Patrimonio</b>				
Capital emitido	10	3.987.783	4.270.110	0
Ganancias (pérdidas) acumuladas	11	310.502	260.493	0
Otras participaciones en el patrimonio		0	-57.692	0
Otras reservas		-59.159	-59.159	0
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		4.239.126	4.413.752	0
<b>Patrimonio total</b>		4.239.126	4.413.752	0
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>		4.525.345	4.551.730	0

**CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA**  
**SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES POR FUNCION**  
**Al 30 de Junio de 2011, 30 de Junio 2010**  
**Expresados en miles de pesos chilenos**

SVS Estado de Resultados Por Función	Notas	Semestre		Trimestre	
		01-01-2011	01-01-2010	01-04-2011	01-04-2010
		30-06-2011	30-06-2010	30-06-2011	30-06-2010
<b>Estado de resultados</b>					
<b>Ganancia (pérdida)</b>					
Ingresos de actividades ordinarias	12	224.044	83.659	112.132	68.712
Costo de ventas	13	-28.262	-12.489	-14.067	-8.534
Ganancia bruta		195.782	71.170	98.065	60.178
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado		0	0	0	0
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado	6	-2.979	0	0	0
Otros ingresos, por función	15	3.168	23.475	1.284	23.712
Gasto de administración	14	-8.226	-34.498	-4.441	-16.661
Otros gastos, por función		0	0	0	0
Ingresos financieros	16	2.758	149	2513	-12
Resultados por unidades de reajuste	17	81.781	29.008	58.078	23.204
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>		<b>272.284</b>	<b>89.304</b>	<b>155.499</b>	<b>90.421</b>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		272.284	89.304	155.499	90.421
Ganancia (pérdida)		272.284	89.304	155.499	90.421
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>					

**CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA**  
**SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO**  
**Al 30 de Junio de 2011, 30 de Junio 2010**  
**Expresados en miles de pesos chilenos**

<b>SVS Estado de Flujo de Efectivo Directo</b>	<b>01-01-2011</b>	<b>01-01-2010</b>
	<b>31-06-2011</b>	<b>31-06-2010</b>
<b>Estado de flujos de efectivo</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	0	0
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	445.361	630.622
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	0	0
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	0	0
Otros cobros por actividades de operación	0	0
<b>Clases de pagos</b>		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-72.603	-38.450
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	0	0
Pagos a y por cuenta de los empleados	0	0
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	0	0
Otros pagos por actividades de operación	0	0
Dividendos pagados	-378.954	-305.466
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	7.688	3.375
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	-46.769	355.412
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	0	0
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>-46.769</b>	<b>355.412</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>-46.769</b>	<b>355.412</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo</b>	<b>306.699</b>	<b>21.475</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>259.930</b>	<b>376.887</b>

**CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA**  
**SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO**  
**Al 30 de Junio de 2011, 30 de Junio 2010**  
**Expresados en miles de pesos chilenos**

	Capital emitido	Otras participaciones en el patrimonio	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011	4.270.110	0	-59.159	-59.159	202.801	4.413.752	4.413.752
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por correcciones de errores		0	0	0	0	0	0
Saldo Inicial Reexpresado	4.270.110	0	-59.159	-59.159	202.801	4.413.752	4.413.752
<b>Cambios en patrimonio</b>							
<b>Resultado Integral</b>							
Ganancia (pérdida)					272.284	272.284	272.284
Otro resultado integral			0	0		0	0
<b>Resultado integral</b>			0	0	0	0	0
Emisión de patrimonio	0				0	0	0
Dividendos					-164.582	-164.582	-164.582
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-282.327	0	0	0	0	-282.327	-282.327
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	0				0	0	0
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control				0	0	0	0
<b>Total de cambios en patrimonio</b>	<b>-282.327</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>107.702</b>	<b>174.625</b>	<b>174.625</b>
Saldo Final Período Actual 30/06/2011	3.987.783	0	-59.159	-59.159	310.503	4.239.127	4.239.127

	Capital emitido	Otras participaciones en el patrimonio	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Anterior 01/01/2010	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	0	0	0	-19.938	0	0	0
Incremento (disminución) por correcciones de errores	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Inicial Reexpresado	0	0	0	-19.938	0	0	0
Cambios en patrimonio							
Resultado Integral							
Ganancia (pérdida)					89.304	0	0
Otro resultado integral			0	0		0	0
Resultado integral			0	0	0	0	0
Emisión de patrimonio	0				0	0	0
Dividendos					0	0	0
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	2.999.759	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	0				0	0	0
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control				0	0	0	0
Total de cambios en patrimonio	2.999.759	0	0	0	0	0	0
Saldo Final Período Anterior 30/06/2010	2.999.759	0	0	-19.938	89.304	0	3.069.125



## **CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.**

### **NOTA 1. – INFORMACION GENERAL**

El objetivo de los Contratos de Asociación o Cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, dividendos, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una Cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la Cartera, emita Títulos de Deuda de Securitización (en adelante los "Bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los Contratos de Asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la Cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo a pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los Bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los Contratos de Asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la Cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los Bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los Bonos emitidos por este último.

Se señala además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

## **NOTA 2: Principios de contabilidad aplicados.**

### **2.1 Bases de Preparación**

Los presentes estados financieros han sido preparados en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) vigentes al 30 de Junio de 2011, 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 estos estados financieros.

Los estados financieros presentados por La Segunda Cuenta en Participación, comprenden:

- Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado se presenta para los ejercicios terminados al 30 de junio de 2011, al 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010.

- Estado Integral de resultados:

El estado integral de resultados se presenta, por función, para los ejercicios terminados al 30 de junio de 2011 y 31 de marzo 2010.

- Estado de Flujo de Efectivo:

El estado de flujo de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los ejercicios terminados al 30 de junio de 2011 y 31 de marzo 2010.

- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto:

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los ejercicios terminados al 30 de junio de 2011 y 31 de marzo 2010.

### **2.2 Moneda Funcional**

Las cifras incluidas en los Estados Financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la Sociedad.

### **2.3 Base de conversión**

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

### **2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los Estados Financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

### **2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción, posteriormente al reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de las mismas.

El deterioro se determinará en base a la antigüedad de éstas y a su evaluación individual.

## **2.6 Contratos Leasing**

La sociedad ha entregado en arriendo con opción de compra viviendas, mediante 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 cuotas a cobrar, en activos a corto plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

Según lo establecido en la NIC 17, se reconoce al inicio, del arrendamiento un activo y un pasivo en el balance al valor justo del bien arrendado, a su valor actual de los pagos mínimos del leasing si éste fuere menor. Los costos directos de la operación se incluirán como mayor valor del activo.

Los costos directos iniciales se incluyen en la medición inicial del saldo por cobrar de leasing financiero y reducen el monto de ingresos reconocidos en el plazo del leasing, debido a la determinación de la tasa efectiva.

## **2.8 Activos para Leasing**

Según lo establecido en la NIC 40, se utilizara el Modelo del valor razonable, ya que los activos mantenidos para la venta se valorizarán al menor valor entre sus valores libros y sus valores justos (tasación), menos los costos de venta, se agregaran a este valor, los montos necesarios, para mantener la propiedad hasta el momento de su venta. Se registrará una pérdida por deterioro por cualquier reducción inicial o posterior. Posteriores incrementos solo se reconocen hasta el monto de las pérdidas por deterioros reconocidas anteriormente. Estos activos no serán depreciados.

## **2.9 Activos financieros**

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros individualmente significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

El reverso de una pérdida por deterioro ocurre sólo si éste puede ser relacionado objetivamente con un evento ocurrido después de que este fue reconocido. En el caso de los activos financieros registrados al costo amortizado, el reverso es reconocido en el resultado.

## **2.10 Activos no financieros**

Al cierre de cada estado financiero anual, o cuando se estime necesario, se analizará el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor. En caso de que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realizará una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estimará la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registrará la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del periodo.

## **2.11 Provisiones**

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable de que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

### NOTA 3.-TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

#### 3.1.- Aplicación de NIIF 1

Los presentes estados financieros individuales de la Sociedad al 30 de Junio de 2011, fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Hasta el ejercicio 2010 la Sociedad emitió sus estados financieros de acuerdo con los Principios Contables Generalmente Aceptados en Chile. Las cifras incluidas en estos estados financieros referidos al ejercicio 2010 han sido reconciliadas para ser presentadas con los mismos principios y criterios aplicados el 2011.

De acuerdo a lo dispuesto en la NIIF 1 la fecha de transición de la Sociedad es el 01 de enero de 2010 y la fecha de adopción de las NIIF es el 01 de enero de 2011, De acuerdo con las instrucciones descritas en el Oficio Circular N° 427, emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) el 28 de diciembre de 2007, a contar del 1 de enero de 2011, San Sebastián Inmobiliaria S.A. adopta las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Internacional Accounting Standard Board (IASB). Producto de lo anterior, se originaron cambios en los saldos patrimoniales al 1 de enero de 2011, en los resultados del ejercicio por el año terminado el 31 de diciembre de 2010, en la presentación y revelación de los estados financieros a dicha fecha. Asimismo, en el año 2011, para efectos comparativos, los estados financieros del ejercicio 2010, deberán presentarse de acuerdo con NIIF, los que así determinados, pueden diferir de los ya presentados.

#### 3.2.-Conciliación entre NIIF y principios contables generalmente aceptados en Chile

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan para la Sociedad la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF.

Conceptos	31/12/2010 M\$
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según PCGA en Chile.	4.413.751
Corrección Monetaria Capital	59.159
Utilidad Acumuladas	
Otras reservas	-59.159
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas según NIIF</b>	<b>4.413.751</b>

Reconciliación de resultados bajo normativa anterior y bajo NIIF al 01/01/2010.

Conceptos	31/12/2010 M\$
Resultado bajo PCGA	201.334
Eliminación Corrección Monetaria Capital	59.159
Utilidad Acumuladas	0
Otras reservas	0
<b>Resultado bajo NIIF</b>	<b>260.493</b>

### **NOTA 3.- TRANSICIÓN A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) (CONTINUACION)**

#### **a) Otras reservas**

En esta cuenta se reflejan los ajustes por primera aplicación según Norma Internacional de Contabilidad N°1.

En esta cuenta se registró un abono por M\$ 1.016 al 31 de diciembre de 2010, por concepto de reversa Corrección Monetaria de Capital en la cuenta Reserva de Revalorización

#### **b) Eliminación de Corrección Monetaria**

Chile país en que opera la Sociedad, no es considerada una economía hiperinflacionaria según lo establecido por NIC 29. Por lo tanto, la aplicación de contabilidad inflacionaria no es aceptada. Consecuentemente, la Sociedad se ha eliminado el efecto de corrección monetaria acumulada de las partidas no monetarias del Balance, y estado de Resultado.

#### **c) Conciliación Estado Individual de Flujo de Efectivo por el ejercicio terminado al 30 de Junio de 2011**

No existen importantes diferencias entre PCGA (Boletín Técnico N° 50 del Colegio de Contadores) y la NIC 7 en la preparación del estado de flujos de efectivo, siendo la diferencia más significativa la exclusión de la corrección monetaria.

La NIC 7 recomienda el uso del método directo por proporcionar mayor información para la estimación de los flujos de efectivo.

### **3.3.- Apertura de saldos de activos y pasivos a la fecha de transición.**

Excepto por las exenciones opcionales acogidas y las excepciones obligatorias a la aplicación retroactiva de las NIIF, en la apertura de saldos de activos y pasivos a la fecha de transición:

- a) Se contabilizan todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por las NIIF.
- b) No se incluyen los activos y pasivos reconocidos de acuerdo con los principios contables anteriores y que no puedan ser registrados de acuerdo con NIIF.
- c) Los activos, pasivos y elementos del patrimonio se clasifican de acuerdo con NIIF, independientemente de cómo estuvieran registrados con los principios contables anteriores.
- d) Todos los activos y pasivos se valorizan en el marco de las NIIF. Las diferencias resultantes en la valorización neta de activos y pasivos se registran en patrimonio.

### 3.4. - NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Ala fecha de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables han sido por el IASB, pero no son de la aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 11, Acuerdos Conjuntos	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 13, Mediaciones de Valor Razonable	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013

<b>Enmiendas a NIIFs</b>	<b>Fecha de Aplicación Obligación</b>
NIC 1, Presentación de estados Financieros - Presentación de componentes de Otros Resultados Integrales	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de Julio de 2012
NIC 12, Impuestos diferidos Recuperación del Activo Subyacente	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de enero de 2012
NIC 19, Beneficios a los empleados ( 2011)	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de enero de 2013
NIIF 1 ( Revisada), Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - (i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adopciones por primera vez - (ii) Hiperinflación severa	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de Julio de 2011
NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones - Transferencias de Activos Financieros	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de Julio de 2011

La administración de la sociedad estima que la futura adopción de las normas e interpretación antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros

#### NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Inmobiliaria San Sebastián (La Inmobiliaria), está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General y por sus Comités de Inversiones; obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta. A continuación se detallan las prácticas y controles utilizados para llevar a cabo una adecuada gestión de acuerdo al ámbito de riesgo identificado.

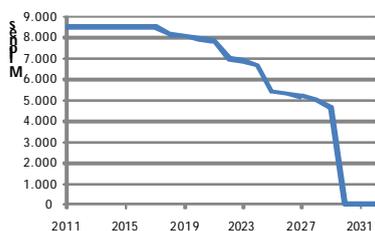
#### 2- Riesgo Crédito

La gestión del riesgo crédito se enfoca a la administración de las cuentas por participación administradas por la Inmobiliaria; dichas cuentas están expuestas a las condición crediticia de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

##### 1.2- -Riesgo Crédito Contraparte

Este riesgo es está relacionado a la posibilidad de incumplimiento de sus obligaciones respecto a los poseedores de los leasing gestionados a través de la Inmobiliaria por medio de sus Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

La exposición al cierre de junio de 2011, por cada una de las Cuentas en Participación y su distribución hasta el vencimiento es la siguiente:



Cuenta en Participación SSFIL3

**Exposición a junio de 2011**  
**MM\$ 8.533**  
**Vencimiento de la cartera**  
**2030**

Para mitigar la exposición de cada cartera, la Inmobiliaria ha implementado una serie de políticas respecto al otorgamiento de créditos, los cuales incorporan distintos niveles de evaluación, en base a criterios pre-establecidos sobre los potenciales clientes.

Adicionalmente, el modelo de negocio implementado por la Inmobiliaria para cada una de las cuentas en participación, establece como dueño de la propiedad (durante la vida del crédito) a Inmobiliaria San Sebastián; disminuyendo de esta manera la exposición final, siendo esta la diferencia entre el valor final esperado para el crédito menos el valor comercial de la propiedad al momento de no pago del cliente (*default*).

Por otra parte, la Inmobiliaria posee activas políticas de cobranza y gestión de sus clientes, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

A continuación se adjunta el porcentaje entre la deuda en mora respecto al total de la cartera por cuenta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL3	0,37%	0,15%	0,13%	0,30%

## 1.2 Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación a la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los créditos. El cual es mitigado a través del contrato de prestación de servicios, junto a un monitoreo constantes de la gestión del proveedor.

## 2- Riesgo de Liquidez

La Inmobiliaria no posee riesgo de liquidez dado a que no posee stocks de inmuebles previos a la venta de un leasing a un nuevo cliente.

## 3.- Riesgo Mercado

La gestión del riesgo mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la Inmobiliaria respecto a fluctuaciones propias del mercado.

### 3.1- Riesgo de Inflación

La Inmobiliaria posee todos sus contratos de leasing en UF, por lo tanto no posee riesgo de inflación.

### 3.2- Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación a la variación en el valor del inmueble al inicio del leasing (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el periodo de vigencia del crédito. Dado que ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráficos siguientes).

SSIFL3



#### NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
SalDOS en banco	Peso chileno	7.720	99.935	0
Fondo Mutuo	Peso chileno	272.917	0	0
Bonos	Peso chileno	25.195	10.354	0
<b>Totales</b>		<b>305.832</b>	<b>110.289</b>	<b>0</b>

#### NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se presentan a continuación:

<b>Vencidas y no pagadas</b>				
Concepto	Moneda	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
<b>Cuotas por cobrar</b>				
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	68.463	67.512	0
Vencidas entre tres meses y seis meses	Peso chileno	7.900	13.675	0
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	2.817	3.335	0
Vencidas mayor a doce meses	Peso chileno	162	0	0
<b>Totales</b>		<b>79.342</b>	<b>84.522</b>	<b>0</b>

<b>Otras cuentas por cobrar</b>				
Concepto	Moneda	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
<b>Cuotas por cobrar</b>				
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	6.700	1.800	0
Con vencimiento entre tres meses y seis meses	Peso chileno	39.578	64.367	0
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	0	0	0
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	0	0	0
<b>Totales</b>		<b>46.278</b>	<b>66.167</b>	<b>0</b>

Concepto	Moneda	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	125.620	150.689	0
Provisión deudores incobrables	Peso chileno	-2.979	0	0
<b>Total Deudores incobrables</b>		<b>122.641</b>	<b>150.689</b>	<b>0</b>

## NOTA 7- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

En este rubro se present an saldos, transacciones y efectos en resultados con partes relacionadas bajo las siguientes condiciones:

- a) Los saldos reflejados en el corto plazo son cobrados o pagados al contado según corresponda.
- b) Las cuentas corrientes entre empresas relacionadas no generan cobros o pagos de interés, y no tienen estipuladas cláusulas de reajuste

### Cuentas por cobrar

			30/06/2011	31/12/2010	01/01/2010
		Moneda	CORTO PLAZO M\$	CORTO PLAZO M\$	CORTO PLAZO M\$
76661770-0	Cuenta en participación II	Peso chileno	15.082	18.810	0
76661770-0	Cuenta en Participación IV	Peso chileno	47.686	116.430	0
<b>Totales</b>			<b>62.768</b>	<b>135.240</b>	<b>0</b>

## NOTA 8.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

30 de Junio del 2011 y al 31 de Diciembre del 2010 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes

Concepto	Moneda	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
Propiedades por pagar	Peso chileno	1.244	32.494	0
Cuenta por pagar San Sebastian	Peso chileno	14.983	0	0
Dividendos por pagar	Peso chileno	257.355	80.181	0
Seguros	Peso chileno	10.135	2.970	0
Gastos judiciales	Peso chileno	1.790	-365	0
Proveedores	Peso chileno		20.999	0
<b>Totales</b>		<b>285.508</b>	<b>136.279</b>	<b>0</b>

#### NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

Al 30 de junio de 2011, al 30 de junio y 01 de enero 2010 las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes

Por cobrar y por vencer				
	Moneda	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
<b>leasing por cobrar neto</b>				
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	30.357	29.056	0
Con vencimiento entre tres meses y seis meses	Peso chileno	31.230	29.891	0
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	65.179	30.752	0
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	3.907.338	4.065.813	0
<b>Totales</b>		<b>4.034.104</b>	<b>4.155.513</b>	<b>0</b>

#### NOTA 10.- PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 30 de Junio del 2011 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes

30/06/2011			
Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Participes 3	15 %	631.643	631.643
Participes 5	15 %	631.643	631.643
Participes 6	70 %	2.947.664	2.947.664
<b>Totales</b>	<b>100 %</b>	<b>4.210.950</b>	<b>4.210.950</b>

<b>Corte Cupón Pagado</b>	<b>-223.167</b>	<b>-223.167</b>
---------------------------	-----------------	-----------------

<b>Capital suscrito y Pagado Inicial</b>	<b>3.987.783</b>	<b>3.987.783</b>
--	------------------	------------------

31/12/2010			
Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Participes 3	15 %	631.643	631.643
Participes 5	15 %	631.643	631.643
Participes 6	70 %	2.947.664	2.947.664
<b>Totales</b>	<b>100 %</b>	<b>4.210.950</b>	<b>4.210.950</b>

#### NOTA 11.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 30 de Junio del 2011 y al 31 de Diciembre del 2010 son las siguientes

Concepto	30/06/2011 M\$	31-12-2010 M\$	01/01/2010 M\$
Utilidades Acumuladas	260.493	59.159	0
Dividendos Pagados	-222.275	0	0
Utilidad del Ejercicio	272.285	201.334	0
		0	0
<b>Totales</b>	<b>310.503</b>	<b>260.493</b>	<b>0</b>

#### NOTA 12.- INGRESOS ORDINARIOS

Los ingresos ordinarios al 30 de Junio del 2011 y al 30 de Junio del 2010 son las siguientes

Concepto	SEMESTRE		TRIMESTRE	
	30/06/2011 M\$	30/06/2010 M\$	01/04/2011 30/06/2011	01/04/2010 30/06/2010
Intereses percibidos leasing	222.698	83.566	111.461	68.620
Interés penal	1.346	93	671	92
<b>Totales</b>	<b>224.044</b>	<b>83.659</b>	<b>112.132</b>	<b>68.712</b>

#### NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 30 de Junio del 2011 y al 30 de Junio del 2010 los gastos de administración son las siguientes

Concepto	SEMESTRE		TRIMESTRE	
	30/06/2011 M\$	30/06/2010 M\$	01/04/2011 30/06/2011	01/04/2010 30/06/2010
Gasto Gestora SSI	28.262	12.489	14.067	8.534
<b>Totales</b>	<b>28.262</b>	<b>12.489</b>	<b>14.067</b>	<b>8.534</b>

#### NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 30 de Junio del 2011 y al 30 de Junio del 2010 los gastos de administración son las siguientes

	30/06/2011	30/06/2010	01/04/2011	01/04/2010
Concepto	M\$	M\$	30/06/2011	30/06/2010
Gastos generales	574	518	316	5
Asesorías	6.897	31.304	3.370	16.318
Auditorías y legales	755	2.676	755	338
<b>Totales</b>	<b>8.226</b>	<b>34.498</b>	<b>4.441</b>	<b>16.661</b>

#### NOTA 15.- OTRAS GANANCIAS

Al 30 de Junio del 2011 y al 31 de Diciembre del 2010 las otras ganancias son las siguientes

	30/06/2011	30/06/2010	01/04/2011	01/04/2010
Concepto	M\$	M\$	30/06/2011	30/06/2010
Otros ingresos operacionales	1.248	23.475		23.712
Seguros	1.920		1284	
<b>Totales</b>	<b>3.168</b>	<b>23.475</b>	<b>1.284</b>	<b>23.712</b>

#### NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

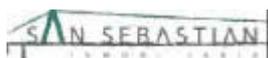
Al 30 de Junio del 2011 y al 30 de Junio del 2010 los ingresos financieros son los siguientes

	30/06/2011	30/06/2010	01/04/2011	01/06/2010
Concepto	M\$	M\$	30/06/2011	30/06/2010
Interés Fondo mutuo	3.462	2	2.173	
Interés Bono	-704	0		
Perdida en renta fija	0	147	340	-12
<b>Totales</b>	<b>2.758</b>	<b>149</b>	<b>2.513</b>	<b>-12</b>

#### NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 30 de Junio del 2011 y al 30 de Junio del 2010 los ingresos financieros son los siguientes

	30/06/2011	30/06/2010	30/06/2011	30/06/2010
Concepto	M\$	M\$	M\$	M\$
Reajuste por Unidades de Fomento	81.781	29.008	58.078	23.204
<b>Totales</b>	<b>81.781</b>	<b>29.008</b>	<b>58.078</b>	<b>23.204</b>



**NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS.**

Al 30 de Junio de 2011 y 2010, la Sociedad no registra contingencias ni compromisos.

**NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS.**

Al 30 de Junio de 2011 y 2010, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas por terceros.

**NOTA 20.- SANCIONES**

c) De la Superintendencia de Valores y Seguros:

Al 30 de Junio de 2011 y 2010, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

b) De otras Autoridades Administrativas: Al 30 de Junio de 2011 y 2010, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otras Autoridades Administrativas.

**NOTA 21.- HECHOS RELEVANTES**

Al 30 de Junio de 2011 y 2010, no existen hechos relevantes

**NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES**

Entre el 30 de Junio de 2011 y la fecha de presentación de los Estados Financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

**NOTA 23.- MEDIO AMBIENTE**

Debido a la naturaleza de las operaciones que San Sebastian desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos, ni se ha efectuado pagos derivados de incumplimientos de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

## NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO

<b>ACTIVOS</b>	<b>30/06/2011</b> M\$	<b>31/12/2010</b> M\$	<b>01/01/2010</b> M\$
Activos corrientes	618.007	485.870	0
leasing por cobrar a mas de 12 meses	3.907.338	4.065.860	0
Otros activos no financieros no corrientes	0	0	0
<b>Totales</b>	<b>4.525.345</b>	<b>4.551.730</b>	<b>0</b>

<b>PASIVOS</b>	<b>30/06/2011</b> M\$	<b>31/12/2010</b> M\$	<b>01/01/2010</b> M\$
Pasivos corrientes	286.218	137.978	0
Patrimonio	4.239.127	4.413.752	0
<b>Totales</b>	<b>4525.345</b>	<b>4.551.730</b>	<b>0</b>

### 1- LIQUIDEZ CORRIENTE

(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces) 2,16 3,52

La Liquidez corriente al 30 de Junio de 2011, es de 2,76 veces el pasivo frente al valor del activo, la disminución comparado con el 31 de diciembre de 2010, esta dado por una aumento en el pasivo corto plazo .

### 2- RAZON ACIDA

(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces) 2,16 3,52

La razón ácida presenta igual índice que la liquidez corriente ya que la Cuenta en Participación no mantiene inventarios.

### 3- ENDEUDAMIENTO

(Total deuda / Patrimonio) % 6.75% 3,12%

La Razón de endeudamiento para el periodo marzo 2011 presenta un porcentaje de 7,15%, este aumento esta dada por el aumento de pasivos corrientes

### 4- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P

Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total 1 1

La deuda de corto plazo corresponde mayormente al precio por pagar de las propiedades entregadas en Leasing.

**5- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P**

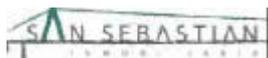
	<b>30/06/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	0	0

El resultado es cero, ya que no existen pasivos de largo plazo.

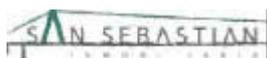
**6- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO**

Ganancia Perdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	272.284	260.493
---	---------	---------

La utilidad del ejercicio, está dada principalmente por los ingresos provenientes de los intereses generados por los contratos de leasing habitacional.



**SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.**  
**Estados Financieros Individuales**  
**al 30 de Junio de 2011 y 2010**



**CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA**  
**SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO**  
**Al 30 de Junio de 2011, 31 de diciembre 2010, 01 de Enero 2010**  
**Expresados en miles de pesos chilenos**

<b>SVS Estado de Situación Financiera Clasificado</b>	<b>NOTAS</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
<b>Estado de Situación Financiera</b>				
<b>Activos</b>				
<b>Activos corrientes</b>				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5	592.084	84.650	0
Otros activos financieros, corrientes	9	169.866	52.250	0
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6	133.409	80.638	0
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes		0	0	0
Inventarios		0	0	0
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		895.359	217.538	0
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		0	0	0
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios		0	0	0
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		0	0	0
<b>Activos corrientes totales</b>		<b>895.359</b>	<b>217.538</b>	<b>0</b>
<b>Activos no corrientes</b>				
Otros activos financieros, no corrientes	9	5.323.577	2.286.673	0
Otros activos no financieros, no corrientes				0
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>5.323.577</b>	<b>2.286.673</b>	<b>0</b>
<b>Total de activos</b>		<b>6.218.936</b>	<b>2.504.211</b>	<b>0</b>
<b>SVS Estado de Situación Financiera Clasificado</b>	<b>NOTAS</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
<b>Estado de Situación Financiera</b>				
<b>Patrimonio y pasivos</b>				
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivos corrientes</b>				
Otros pasivos financieros, corrientes		0	0	0
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	8	771.253	952.091	0
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	7	53.327	539.889	0
Otras provisiones, corrientes		711	1.419	0
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		825.291	1.493.399	0
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		0	0	0
<b>Pasivos corrientes totales</b>		<b>825.291</b>	<b>1.493.399</b>	<b>0</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Otros pasivos no financieros, no corrientes		0	0	0
Total de pasivos no corrientes		0	0	0
<b>Total pasivos</b>		<b>825.291</b>	<b>1.493.399</b>	<b>0</b>
<b>Patrimonio</b>				
Capital emitido	10	5.205.109	1.017.302	0
Ganancias (pérdidas) acumuladas	11	189.552	-5474	0
Otras reservas		-1.016	-1016	0
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<b>5.393.645</b>	<b>1.010.812</b>	<b>0</b>
Participaciones no controladoras		0	0	0
<b>Patrimonio total</b>		<b>5.393.645</b>	<b>1.010.812</b>	<b>0</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>		<b>6.218.936</b>	<b>6.419.678</b>	<b>0</b>

**CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA**  
**SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES POR FUNCION**  
**Al 30 de Junio de 2011, 30 de Junio 2010 y 31 de marzo de 2011 y 31 de marzo 2010**  
**Expresados en miles de pesos chilenos**

SVS Estado de Resultados Por Función	Notas	Semestre		Trimestre	
		01-01-2011	01-01-2010	01-04-2011	01-04-2010
		30-06-2011	30-06-2010	30-06-2011	30-06-2010
<b>Estado de resultados</b>					
<b>Ganancia (pérdida)</b>					
Ingresos de actividades ordinarias	12	202.468	0	125.349	0
Costo de ventas	13	-29.361	0	-17.541	0
Ganancia bruta		173.107	0	107.808	0
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado		0	0	0	0
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado		-7.686	0	0	0
Otros ingresos, por función	15	2.987	0	3.302	0
Gasto de administración	14	-64.032	0	-31.332	0
Otros gastos, por función		0	0		0
Ingresos financieros	16	9.680	0	6.095	0
Resultados por unidades de reajuste	17	80.969	0	64.207	0
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		195.025	0	150.080	0
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		195.025	0	150.080	0
Ganancia (pérdida)		195.025	0	150.080	0
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>					

**CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA**  
**SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO**  
**Al 30 de Junio de 2011, 30 de Junio 2010**  
**Expresados en miles de pesos chilenos**

<b>SVS Estado de Flujo de Efectivo Directo</b>	<b>01-01-2011</b>	<b>01-01-2010</b>
	<b>31-06-2011</b>	<b>31-06-2010</b>
<b>Estado de flujos de efectivo</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	0	0
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	555.704	0
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	0	0
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	0	0
Otros cobros por actividades de operación	0	0
<b>Clases de pagos</b>		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	93.393	0
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	0	0
Pagos a y por cuenta de los empleados	0	0
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	0	0
Otros pagos por actividades de operación	4.146.741	0
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	10.587	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>-3.673.843</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		
Importes procedentes de la emisión de acciones	4.187.807	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	0	0
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>4.187.807</b>	<b>0</b>
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>513.964</b>	<b>0</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>513.964</b>	<b>0</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo</b>	<b>84.650</b>	<b>0</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>598.614</b>	<b>0</b>

**CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA**  
**SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO**  
**Al 30 de Junio de 2011, 30 de Junio 2010**  
**Expresados en miles de pesos chilenos**

	Capital emitido	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011	1.017.302	-6.490	1.010.812	1.010.812
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	0	0	0	0
Saldo Inicial Reexpresado	1.017.302	-6.490	1.010.812	1.010.812
Ganancia (pérdida)	0	195.026	195.026	195.026
Resultado integral	0	195.026	195.026	195.026
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	4.187.807	0	4.187.807	4.187.807
Total de cambios en patrimonio	4.187.807	195.026	4.390.518	4.390.518
<b>Saldo Final Período Actual 30/06/2011</b>	<b>5.205.109</b>	<b>188.536</b>	<b>5.393.645</b>	<b>5.393.645</b>

	Capital emitido	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2010	0	0	0	0
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	0	0	0	0
Saldo Inicial Reexpresado	0	0	0	0
Ganancia (pérdida)	0	0	0	0
Resultado integral	0	0	0	0
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0
Total de cambios en patrimonio	0	0	0	0
<b>Saldo Final Período Actual 30/06/2010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## **CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.**

### **NOTA 1.- INFORMACION GENERAL**

El objetivo de los Contratos de Asociación o Cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, dividendos, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una Cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la Cartera, emita Títulos de Deuda de Securitización (en adelante los "Bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los Contratos de Asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la Cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo a pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los Bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los Contratos de Asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la Cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los Bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los Bonos emitidos por este último.

Se señala además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

## **NOTA 2: Principios de contabilidad aplicados.**

### **2.1 Bases de Preparación**

Los presentes estados financieros han sido preparados en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) vigentes al 30 de Junio de 2011, 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 estos estados financieros.

Los estados financieros presentados por La Segunda Cuenta en Participación, comprenden:

- Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado se presenta para los ejercicios terminados al 30 de junio de 2011, al 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010.

- Estado Integral de resultados:

El estado integral de resultados se presenta, por función, para los ejercicios terminados al 30 de junio de 2011 y 31 de marzo 2010.

- Estado de Flujo de Efectivo:

El estado de flujo de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los ejercicios terminados al 30 de junio de 2011 y 31 de marzo 2010.

- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto:

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los ejercicios terminados al 30 de junio de 2011 y 31 de marzo 2010.

### **2.2 Moneda Funcional**

Las cifras incluidas en los Estados Financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la Sociedad.

### **2.3 Base de conversión**

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

### **2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los Estados Financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

## **2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción, posteriormente al reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de las mismas.

El deterioro se determinará en base a la antigüedad de éstas y a su evaluación individual.

## **2.6 Contratos Leasing**

La sociedad ha entregado en arriendo con opción de compra viviendas, mediante 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 cuotas a cobrar, en activos a corto plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

Según lo establecido en la NIC 17, se reconoce al inicio, del arrendamiento un activo y un pasivo en el balance al valor justo del bien arrendado, a su valor actual de los pagos mínimos del leasing si éste fuere menor. Los costos directos de la operación se incluirán como mayor valor del activo.

Los costos directos iniciales se incluyen en la medición inicial del saldo por cobrar de leasing financiero y reducen el monto de ingresos reconocidos en el plazo del leasing, debido a la determinación de la tasa efectiva.

## **2.8 Activos para Leasing**

Según lo establecido en la NIC 40, se utilizara el Modelo del valor razonable, ya que los activos mantenidos para la venta se valorizarán al menor valor entre sus valores libros y sus valores justos (tasación), menos los costos de venta, se agregaran a este valor, los montos necesarios, para mantener la propiedad hasta el momento de su venta. Se registrará una pérdida por deterioro por cualquier reducción inicial o posterior. Posteriores incrementos solo se reconocen hasta el monto de las pérdidas por deterioros reconocidas anteriormente. Estos activos no serán depreciados.

## **2.9 Activos financieros**

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros individualmente significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

El reverso de una pérdida por deterioro ocurre sólo si éste puede ser relacionado objetivamente con un evento ocurrido después de que este fue reconocido. En el caso de los activos financieros registrados al costo amortizado, el reverso es reconocido en el resultado.

## **2.10 Activos no financieros**

Al cierre de cada estado financiero anual, o cuando se estime necesario, se analizará el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor. En caso de que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realizará una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estimará la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registrará la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del período.

## 2.11 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable de que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

## NOTA 3.-TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

### 3.1.- Aplicación de NIIF 1

Los presentes estados financieros individuales de la Sociedad al 30 de Junio de 2011, fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Hasta el ejercicio 2010 la Sociedad emitió sus estados financieros de acuerdo con los Principios Contables Generalmente Aceptados en Chile. Las cifras incluidas en estos estados financieros referidos al ejercicio 2010 han sido reconciliadas para ser presentadas con los mismos principios y criterios aplicados el 2011.

De acuerdo a lo dispuesto en la NIIF 1 la fecha de transición de la Sociedad es el 01 de enero de 2010 y la fecha de adopción de las NIIF es el 01 de enero de 2011, De acuerdo con las instrucciones descritas en el Oficio Circular N° 427, emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) el 28 de diciembre de 2007, a contar del 1 de enero de 2011, San Sebastián Inmobiliaria S.A. adopta las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Internacional Accounting Standard Board (IASB). Producto de lo anterior, se originaron cambios en los saldos patrimoniales al 1 de enero de 2011, en los resultados del ejercicio por el año terminado el 31 de diciembre de 2010, en la presentación y revelación de los estados financieros a dicha fecha. Asimismo, en el año 2011, para efectos comparativos, los estados financieros del ejercicio 2010, deberán presentarse de acuerdo con NIIF, los que así determinados, pueden diferir de los de ya presentados.

### 3.2.- Conciliación entre NIIF y principios contables generalmente aceptados en Chile

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan para la Sociedad la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF.

Conceptos	31/12/2010 M\$
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según PCGA en Chile.	1.010.812
Corrección Monetaria Capital	1.016
Utilidad Acumuladas	0
Otras reservas	-1.016
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas según NIIF</b>	<b>1.016.286</b>

Reconciliación de resultados bajo normativa anterior y bajo NIIF al 01/01/2010.

Conceptos	31/12/2010 M\$
Resultado bajo PCGA	-6.490
Eliminación Corrección Monetaria Capital	1.016
Utilidad Acumuladas	0
Otras reservas	0
<b>Resultado bajo NIIF</b>	<b>-5.474</b>

### **NOTA 3.- TRANSICIÓN A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) (CONTINUACION)**

#### **a) Otras reservas**

En esta cuenta se reflejan los ajustes por primera aplicación según Norma Internacional de Contabilidad N°1.

En esta cuenta se registró un abono por M\$ 1.016 al 31 de diciembre de 2010, por concepto de reversa Corrección Monetaria de Capital en la cuenta Reserva de Revalorización

#### **b) Eliminación de Corrección Monetaria**

Chile país en que opera la Sociedad, no es considerada una economía hiperinflacionaria según lo establecido por NIC 29. Por lo tanto, la aplicación de contabilidad inflacionaria no es aceptada. Consecuentemente, la Sociedad se ha eliminado el efecto de corrección monetaria acumulada de las partidas no monetarias del Balance, y estado de Resultado.

#### **c) Conciliación Estado Individual de Flujo de Efectivo por el ejercicio terminado al 30 de Junio de 2011**

No existen importantes diferencias entre PCGA (Boletín Técnico N° 50 del Colegio de Contadores) y la NIC 7 en la preparación del estado de flujos de efectivo, siendo la diferencia más significativa la exclusión de la corrección monetaria.

La NIC 7 recomienda el uso del método directo por proporcionar mayor información para la estimación de los flujos de efectivo.

### **3.3.- Apertura de saldos de activos y pasivos a la fecha de transición.**

Excepto por las exenciones opcionales acogidas y las excepciones obligatorias a la aplicación retroactiva de las NIIF, en la apertura de saldos de activos y pasivos a la fecha de transición:

- a) Se contabilizan todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por las NIIF.
- b) No se incluyen los activos y pasivos reconocidos de acuerdo con los principios contables anteriores y que no puedan ser registrados de acuerdo con NIIF.
- c) Los activos, pasivos y elementos del patrimonio se clasifican de acuerdo con NIIF, independientemente de cómo estuvieran registrados con los principios contables anteriores.
- d) Todos los activos y pasivos se valorizan en el marco de las NIIF. Las diferencias resultantes en la valorización neta de activos y pasivos se registran en patrimonio.

### 3.4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Ala fecha de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables han sido por el IASB, pero no son de la aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 11, Acuerdos Conjuntos	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 13, Mediaciones de Valor Razonable	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013

<b>Enmiendas a NIIFs</b>	<b>Fecha de Aplicación Obligación</b>
NIC 1, Presentación de estados Financieros - Presentación de componentes de Otros Resultados Integrales	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de Julio de 2012
NIC 12, Impuestos diferidos Recuperación del Activo Subyacente	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de enero de 2012
NIC 19, Beneficios a los empleados ( 2011)	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de enero de 2013
NIIF 1 ( Revisada), Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - (i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adopciones por primera vez - (ii) Hiperinflación severa	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de Julio de 2011
NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones - Transferencias de Activos Financieros	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de Julio de 2011

La administración de la sociedad estima que la futura adopción de las normas e interpretación antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros

#### NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Inmobiliaria San Sebastián (La Inmobiliaria), está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General y por sus Comités de Inversiones; obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

A continuación se detallan las prácticas y controles utilizados para llevar a cabo una adecuada gestión de acuerdo al ámbito de riesgo identificado.

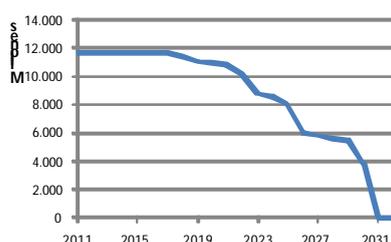
#### Riesgo Crédito

La gestión del riesgo crédito se enfoca a la administración de las cuentas por participación administradas por la Inmobiliaria; dichas cuentas están expuestas a las condición crediticia de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

##### Riesgo Crédito Contraparte

Este riesgo es está relacionado a la posibilidad de incumplimiento de sus obligaciones respecto a los poseedores de los leasing gestionados a través de la Inmobiliaria por medio de sus Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

La exposición al cierre de junio de 2011, por cada una de las Cuentas en Participación y su distribución hasta el vencimiento es la siguiente:



#### Cuenta en Participación SSIFL4

**Exposición a junio de 2011**

MM\$ 11.632

**Vencimiento de la cartera**

2031

Para mitigar la exposición de cada cartera, la Inmobiliaria ha implementado una serie de políticas respecto al otorgamiento de créditos, los cuales incorporan distintos niveles de evaluación, en base a criterios pre-establecidos sobre los potenciales clientes.

Adicionalmente, el modelo de negocio implementado por la Inmobiliaria para cada una de las cuentas en participación, establece como dueño de la propiedad (durante la vida del crédito) a Inmobiliaria San Sebastián; disminuyendo de esta manera la exposición final, siendo esta la diferencia entre el valor final esperado para el crédito menos el valor comercial de la propiedad al momento de no pago del cliente (*default*).

Por otra parte, la Inmobiliaria posee activas políticas de cobranza y gestión de sus clientes, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras. A continuación se adjunta el porcentaje entre la deuda en mora respecto al total de la cartera por cuenta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL4	0,42%	0,11%	0,04%	0,14%

### Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación a la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los créditos. El cual es mitigado a través del contrato de prestación de servicios, junto a un monitoreo constantes de la gestión del proveedor.

### Riesgo de Liquidez

La Inmobiliaria no posee riesgo de liquidez dado a que no posee stocks de inmuebles previos a la venta de un leasing a un nuevo cliente.

### Riesgo Mercado

La gestión del riesgo mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la Inmobiliaria respecto a fluctuaciones propias del mercado.

### Riesgo de Inflación

La Inmobiliaria posee todos sus contratos de leasing en UF, por lo tanto no posee riesgo de inflación.

### Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación a la variación en el valor del inmueble al inicio del leasing (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el periodo de vigencia del crédito. Dado que ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráficos siguientes).

SSIFL4



#### Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo a los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (entre un 85 a 94% sobre el total); y de ésta, la comuna de Maipú posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 14% sobre la región. Adicionalmente se presenta la evolución del mercado inmobiliario, indicador utilizado para observar el comportamiento del mercado.

#### NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
Caja	Peso chileno	170.000	0	0
Saldos en banco	Peso chileno	-54.172	23.678	0
Fondo Mutuo	Peso chileno	476.256	60.972	0
Bonos		0	0	0
<b>Totales</b>		<b>592.084</b>	<b>84.650</b>	<b>0</b>

#### NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se presentan a continuación:

Vencidas y no pagadas				
Concepto	Moneda	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
<b>Cuotas por cobrar</b>				
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	77.326	32.831	0
Vencidas entre tres meses y seis meses	Peso chileno	3.401	4.101	0
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	3.643	3.085	0
Vencidas mayor a doce meses	Peso chileno	4.043	1.976	0
<b>Totales</b>		<b>88.413</b>	<b>41.993</b>	<b>0</b>

Otras cuentas por cobrar				
Concepto	Moneda	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
<b>Cuotas por cobrar</b>				
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	8.902	25	0
Con vencimiento entre tres meses y seis meses	Peso chileno	0	0	0
Con vencimiento entre seis y doce meses	Peso chileno	0	0	0
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	43.780	38.620	0
<b>Totales</b>		<b>52.682</b>	<b>38.645</b>	<b>0</b>

Concepto	Moneda	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	141.095	80.638	0
Provisión deudores incobrables	Peso chileno	-7.686	0	0
<b>Total Deudores incobrables</b>	Peso chileno	<b>133.409</b>	<b>80.638</b>	

#### NOTA 7- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

En este rubro se presentan saldos, transacciones y efectos en resultados con partes relacionadas bajo las siguientes condiciones:

- a) Los saldos reflejados en el corto plazo son cobrados o pagados al contado según corresponda.
- b) Las cuentas corrientes entre empresas relacionadas no generan cobros o pagos de interés, y no tienen estipuladas cláusulas de reajuste

##### Cuentas por pagar

			30/06/2011	31/12/2010	01/01/2010
		Moneda	CORTO PLAZO M\$	CORTO PLAZO M\$	CORTO PLAZO M\$
76661770-0	Cuenta en participación II	Peso chileno	5.641	423.459	0
76661770-0	Cuenta en Participación IV	Peso chileno	47.686	116.430	0
<b>Totales</b>			<b>53.327</b>	<b>539.889</b>	<b>0</b>

#### NOTA 8.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

30 de Junio del 2011 y al 31 de Diciembre del 2010 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes

Concepto	Moneda	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
Propiedades por pagar	Peso chileno	727.352	943.856	0
Seguros	Peso chileno	6.300	7	0
Gastos judiciales	Peso chileno	644	12	0
Proveedores	Peso chileno	36.695	8.216	0
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	262	0	0
<b>Totales</b>		<b>771.253</b>	<b>952.091</b>	<b>0</b>

#### NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

Al 30 de junio de 2011, al 30 de junio y 01 de enero 2010 las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes

Por cobrar y por vencer	Moneda	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
<b>leasing por cobrar neto</b>				
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	40.682	17.156	0
Con vencimiento entre tres meses y seis meses	Peso chileno	41.849	17.301	0
Con vencimiento entre seis y doce meses	Peso chileno	87.335	17.793	0
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	5.323.577	2.286.673	0
<b>Totales</b>		<b>5.493.443</b>	<b>2.338.923</b>	<b>0</b>

#### NOTA 10.- PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 30 de Junio del 2011 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes

30/06/2011			
Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Participo 1	15 %	780.766	780.766
Participo 2	15 %	780.766	780.766
Participo 3	70 %	3.643.577	3.643.577
<b>Totales</b>	<b>100 %</b>	<b>5.205.109</b>	<b>5.205.109</b>

31/12/2010			
Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Participo 2	15 %	152.595	152.595
Participo 4	15 %	152.595	152.595
Participo 5	70%	712.112	712.112
<b>Totales</b>	<b>100 %</b>	<b>1.017.302</b>	<b>1.017.302</b>

#### NOTA 11.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 30 de Junio del 2011 y al 31 de Diciembre del 2010 son las siguientes

Concepto	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$	31/12/2010 M\$
Utilidades Acumuladas	-5.474	0	0
Dividendos Pagados	0	0	0
Utilidad del Ejercicio	195.026	-5.474	0
<b>Totales</b>	<b>189.552</b>	<b>-5.474</b>	<b>0</b>

#### NOTA 12.- INGRESOS ORDINARIOS

Los ingresos ordinarios al 30 de Junio del 2011 y al 30 de Junio del 2010 son las siguientes

Concepto	SEMESTRE		TRIMESTRE	
	30/06/2011 M\$	30/06/2010 M\$	01/04/2011 30/06/2011	01/04/2010 30/06/2010
Intereses leasing	201.561	0	124.786	0
Interés penal ganado	907		563	
<b>Totales</b>	<b>202.468</b>	<b>0</b>	<b>125.349</b>	<b>0</b>

#### NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 30 de Junio del 2011 y al 30 de Junio del 2010 los gastos de administración son las siguientes

Concepto	SEMESTRE		TRIMESTRE	
	30/06/2011 M\$	30/06/2010 M\$	01/04/2011 30/06/2011	01/04/2010 30/06/2010
Gasto gestora	29.361	0	17.541	0
<b>Totales</b>	<b>29.361</b>	<b>0</b>	<b>17.541</b>	<b>0</b>

#### NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 30 de Junio del 2011 y al 30 de Junio del 2010 los gastos de administración son las siguientes

Concepto	SEMESTRE		TRIMESTRE	
	30/06/2011	30/06/2010	01/04/2011	01/04/2010
	M\$	M\$	30/06/2011	30/06/2010
Gastos generales	574	0	195	0
Asesorias	62.553	0	30.231	0
Auditorias y legales	905	0	906	0
<b>Totales</b>	<b>64.032</b>	<b>0</b>	<b>31.332</b>	<b>0</b>

#### NOTA 15.- OTRAS GANANCIAS

Al 30 de Junio del 2011 y al 31 de Diciembre del 2010 las otras ganancias son las siguientes

Concepto	SEMESTRE		TRIMESTRE	
	30/06/2011	30/06/2010	01/04/2011	01/04/2010
	M\$	M\$	30/06/2011	30/06/2010
Otros ingresos no operacionales	2.987	0	3.302	0
<b>Totales</b>	<b>2.987</b>	<b>0</b>	<b>3.302</b>	<b>0</b>

#### NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

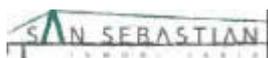
Al 30 de Junio del 2011 y al 30 de Junio del 2010 los ingresos financieros son los siguientes

Concepto	SEMESTRE		TRIMESTRE	
	30/06/2011	30/06/2010	01/04/2011	01/04/2010
	M\$	M\$	30/06/2011	30/06/2010
Interés Fondo mutuo	9.680	0	6.095	0
Interés Bono	0	0		
<b>Totales</b>	<b>9.680</b>	<b>0</b>	<b>6.095</b>	<b>0</b>

#### NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 30 de Junio del 2011 y al 30 de Junio del 2010 los ingresos financieros son los siguientes

Concepto	SEMESTRE		TRIMESTRE	
	30/06/2011	30/06/2010	01/04/2011	01/04/2010
	M\$	M\$	30/06/2011	30/06/2010
Reajuste por Unidades de Fomento	80.969	0	64.207	0
<b>Totales</b>	<b>80.969</b>	<b>0</b>	<b>64.207</b>	<b>0</b>



**NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS.**

Al 30 de Junio de 2011 y 2010, la Sociedad no registra contingencias ni compromisos.

**NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS.**

Al 30 de Junio de 2011 y 2010, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas por terceros.

**NOTA 20.- SANCIONES**

d) De la Superintendencia de Valores y Seguros:

Al 30 de Junio de 2011 y 2010, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

b) De otras Autoridades Administrativas: Al 30 de Junio de 2011 y 2010, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otros Autoridades Administrativas.

**NOTA 21.- HECHOS RELEVANTES**

Al 30 de Junio de 2011 y 2010, no existen hechos relevantes

**NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES**

Entre el 30 de Junio de 2011 y la fecha de presentación de los Estados Financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

**NOTA 23.- MEDIO AMBIENTE**

Debido a la naturaleza de las operaciones que San Sebastian desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos, ni se ha efectuado pagos derivados de incumplimientos de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

**NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO**

<b>ACTIVOS</b>	<b>30/06/2011</b> <b>M\$</b>	<b>31/12/2010</b> <b>M\$</b>	<b>01/01/2010</b> <b>M\$</b>
Activos corrientes	895.359	217.538	0
leasing por cobrar a mas de 12 meses	5.323.577	2.286.673	0
Otros activos no financieros no corrientes	0	0	0
<b>Totales</b>	<b>6.218.936</b>	<b>2.504.211</b>	<b>0</b>

<b>PASIVOS</b>	<b>30/06/2011</b> <b>M\$</b>	<b>31/12/2010</b> <b>M\$</b>	<b>01/01/2010</b> <b>M\$</b>
Pasivos corrientes	825.291	1.493.399	0
Patrimonio	5.393.645	1.010.812	0
<b>Totales</b>	<b>6.218.936</b>	<b>2.504.211</b>	<b>0</b>

**LIQUIDEZ CORRIENTE**

(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces) 1,08 0,15

La Liquidez corriente al 30 de Junio de 2011, es de 2,76 veces el pasivo frente al valor del activo, la disminución comparado con el 31 de diciembre de 2010, esta dado por una aumento en el pasivo corto plazo.

**7- RAZON ACIDA**

(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces) 1,08 0,15

La razón ácida presenta igual índice que la liquidez corriente ya que la Cuenta en Participación no mantiene inventarios.

**8- ENDEUDAMIENTO**

(Total deuda / Patrimonio) % 18,95% 59,64%

La Razón de endeudamiento para el periodo marzo 2011 presenta un porcentaje de 7,15%, este aumento esta dada por el aumento de pasivos corrientes

#### 9- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P

Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
--	---	---

La deuda de corto plazo corresponde mayormente al precio por pagar de las propiedades entregadas en Leasing.

#### 10- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P

30/06/2011	31/12/2010
------------	------------

Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	0	0
---	---	---

El resultado es cero, ya que no existen pasivos de largo plazo.

#### 11- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO

Ganancia Perdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	202.711	-6.490
---	---------	--------

La utilidad del ejercicio, está dada principalmente por los ingresos provenientes de los intereses generados por los contratos de leasing habitacional.

Nombre de archivo: NOTAS FECU SSI\_06\_2011.doc  
Directorio: D:\Documents and Settings\MOrdonez\My Documents\EMPRESAS\SAN SEBASTIAN\AÑO 2011\FECU\_IFRS AÑO 2011\06-2001\envio fecu  
Plantilla: D:\Documents and Settings\MOrdonez\Application Data\Microsoft\Plantillas\Normal.dotm  
Título: MEMORIA ANUAL  
Asunto:  
Autor: mhernandez  
Palabras clave:  
Comentarios:  
Fecha de creación: 12/09/2011 20:10:00  
Cambio número: 20  
Guardado el: 13/09/2011 23:22:00  
Guardado por: MOrdonez  
Tiempo de edición: 223 minutos  
Impreso el: 13/09/2011 23:22:00  
Última impresión completa  
Número de páginas: 99  
Número de palabras: 26.160 (aprox.)  
Número de caracteres: 143.882 (aprox.)