

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros individuales intermedios
Correspondiente al 30 de Septiembre 2012,
30 de Septiembre 2011 y al 31 diciembre 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	10
Nota 2	Bases de preparación de los estados financieros	13
Nota 3	Políticas contables significativas	14
Nota 4	Nuevos pronunciamiento contables	18
Nota 5	Administración de riesgos financieros	19
Nota 6	Efectivo y equivalente al efectivo	25
Nota 7	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	25
Nota 8	Inversión cuenta en participación	26
Nota 9	Activos y pasivos por impuestos corrientes	26
Nota 10	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	26
Nota 11	Provisiones	27
Nota 12	Patrimonio Neto atribuible a los accionistas	27
Nota 13	Saldos y transacciones con entidades relacionadas	28
Nota 14	Resultados acumulados	28
Nota 15	Impuesto diferido e impuesto a las ganancias	28
Nota 16	Ingresos por actividades ordinarias	29
Nota 17	Gastos de administración	29
Nota 18	Otras ganancias	30
Nota 19	Ingresos financieros	30
Nota 20	Remuneraciones del directorio	30
Nota 21	Contingencias y Compromisos	30
Nota 22	Cauciones obtenidas por terceros	30
Nota 23	Sanciones	30
Nota 24	Hechos relevantes	30
Nota 25	Hechos Posteriores	31
Nota 26	Medio Ambiente	31
Nota 27	Cuenta en participación II	32
Nota 28	Cuenta en participación III	58
Nota 29	Cuenta en participación IV	83
Nota 30	Cuenta en participación V	109

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Al 30 de Septiembre del 2012, 31 de Diciembre 2011
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(6)	388.396	378.767
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(7)	81.399	83.650
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	(13)	0	0
Activos por impuestos, corrientes	(9)	5.013	2.876
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		474.808	465.293
Total Activos corrientes		474.808	465.293
Activos no corrientes			
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	(8)	48.010	0
Activos por impuestos diferidos	(15)	645	743
Total de activos no corrientes		48.655	743
Total de activos		523.463	466.036

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Al 30 de Septiembre del 2012, 31 de Diciembre 2011
Expresados en miles de pesos chilenos

Patrimonio y pasivos	Notas	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes		0	0
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(10)	79.505	31.697
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	(13)	0	0
Otras provisiones, corrientes	(11.a)	0	43.970
Pasivos por Impuestos, corrientes	(9)	22.983	8.092
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	(11.b)	4.550	4.015
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		107.038	87.774
Total pasivos corrientes		107.038	87.774
Pasivos no corrientes			
Total pasivos no corrientes		0	0
Total pasivos		107.038	87.774
Patrimonio			
Capital emitido	(12)	217.168	217.168
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(14)	204.553	166.390
Otras reservas		-5.296	-5.296
Patrimonio total		416.425	378.262
Total patrimonio y pasivos		523.463	466.036

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES POR FUNCION
Por los períodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011
Expresados en miles de pesos chilenos

		01/01/2012	01/01/2011	01/07/2012	01/07/2011
	Notas	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Estado de resultados					
Ganancia (pérdida)					
Ingresos de actividades ordinarias	(16)	279.174	189.565	103.395	80.315
Ganancia bruta		279.174	189.565	103.395	80.315
Gasto de administración	(17)	-83.373	-84.111	-26.331	-28.704
Otras ganancias (pérdidas)	(18)	544	3.872	506	211
Ingresos financieros	(19)	12.583	9.590	3.854	3.732
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		208.928	118.916	81.424	55.554
Gasto por impuestos a las ganancias	(15)	-19.735	-2.245	-8.157	0
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		189.193	116.671	73.267	55.554
Ganancia (perdida)					
		189.193	116.671	73.267	55.554
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		189.174	116.659	73.260	55.548
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		19	12	7	6
Resultado integral		189.193	116.671	73.267	55.554

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

ESTADO DE FLUJO EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011
Expresados en miles de pesos chilenos

	01/01/2012 30/09/2012	01/01/2011 30/09/2011
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	278.221	203.137
Otros cobros por actividades de operación	7.311	13.948
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-15.414	-19.220
Pagos a y por cuenta de los empleados	-28.628	-61.543
Otras entradas (salidas) de efectivo	-2.009	-1.912
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	239.481	134.410
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Intereses recibidos	12.638	9.590
Otras entradas (salidas) de efectivo	-47.490	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-34.852	9.590
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Dividendos pagados, clasificados como actividad de financiación	-195.000	-113.687
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-195.000	113.687
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	9.629	30.313
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	378.767	327.080
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	388.396	357.393

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 30 de Septiembre de 2012
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 01/01/2012	217.168	(5.296)	(5.296)	166.390	378.262	0	378.262
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)	166.390	378.262	0	378.262
Cambios en patrimonio							
Resultado Integral							
Ganancia (pérdida)	0	0		189.193	189.193	0	189.193
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral	0	0	0	189.193	189.193	0	189.193
Emisión de patrimonio	0	0		0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	-151.030	-151.030	0	-151.030
Total de cambios en patrimonio	0	0	0	38.163	38.163	0	38.163
Saldo Final Período Anterior 30/09/2012	217.168	(5.296)	(5.296)	204.553	416.425	0	416.425

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 30 de Septiembre de 2011
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)	0	0	0	116.671	116.671	0	116.671
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Emisión de patrimonio	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	-111.897	-111.897	0	-111.897
Total de cambios en patrimonio	0	0	0	4.774	4.774	0	4.774
Saldo Final Período Actual 30/09/2011	217.168	-5.296	-5.296	145.440	357.312	0	357.312

II. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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
Activa S.P.A	76.120.355-k	9.999	99,99 %
Asesorías Larraín Vial Ltda.	76.213.270-2	1	0,01 %
Totales		10.000	100 %

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 / Director	7.050.878-8
José Gabriel Mena Rozas,	Gerente General	10.499.394-K
Santiago Vial Echeverría	Director	7.227.103-3
Francisco Javier Valdivia Bernstein	Director	8.390.697-9
Eric Vucina Ljubetic	Director	10.992.439-3
Andrés Daniel Trivelli González	Director	12.629.130-2
José Manuel Silva Cerda	Director Suplente	5.860.720-7
Juan Luis Correa Gandarillas	Director Suplente	6.445.074-3
Sebastián Wenz Küpfer	Director Suplente	8.549.671-9
Nicolás Lustig Falcon	Director Suplente	8.664.305-7
Gonzalo Córdova Soto	Director Suplente	10.325.179-6

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA (CONTINUACION)

Descripción de las Actividades y Negocios de la Sociedad

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 partícipes, 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 30 de Septiembre del 2012, la sociedad mantiene vigente Contratos de Asociación o Cuentas en Participación con sus respectivos Contratos de Asociación.

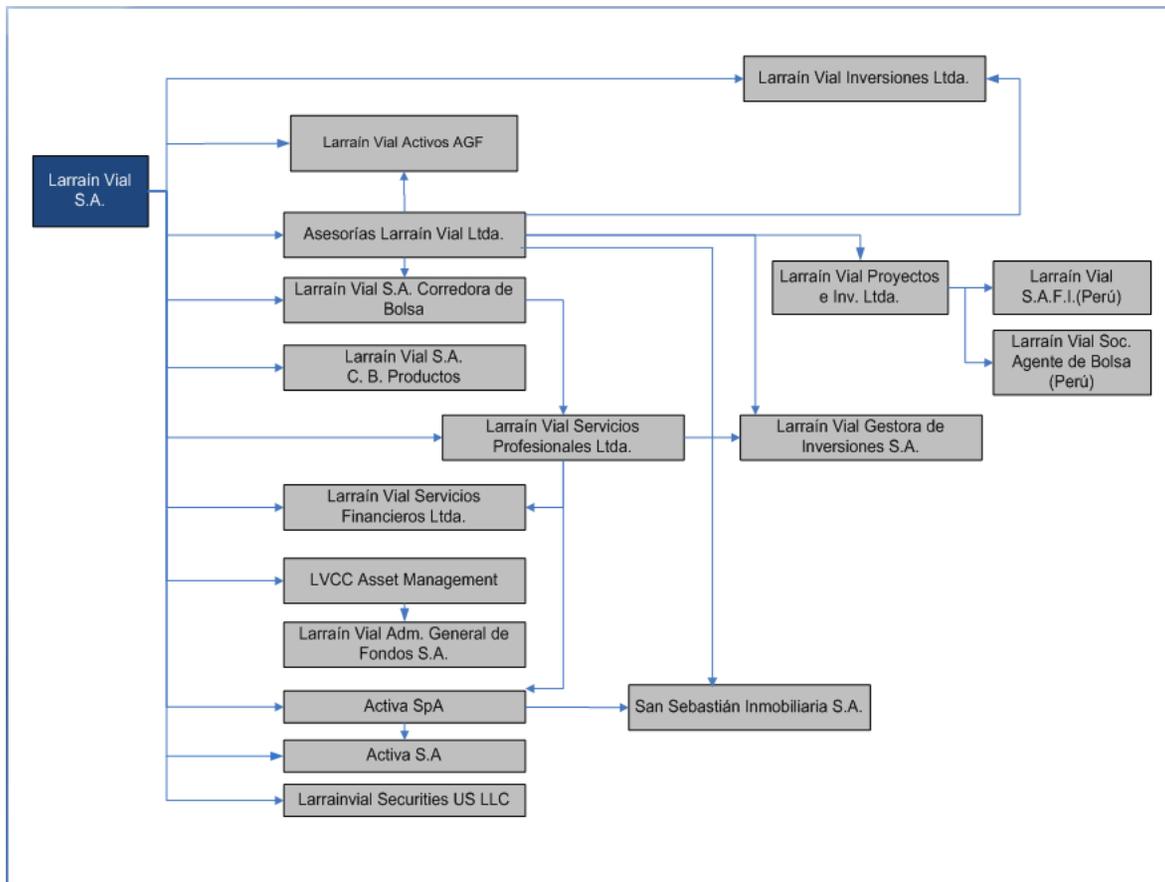
Marcas y Patentes: La Sociedad no posee registro de marcas y patentes.

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

a) Estados Financieros

Los presentes estados financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A., al 30 de Septiembre 2012, 30 de Septiembre 2011 y 31 de Diciembre de 2011, constituyen los 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 27 de noviembre

b) Bases De medición

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

c) Periodo Cubierto

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estado de Situación Financiera: al 30 de Septiembre del 2012, 31 de Diciembre de 2011.
- Estados de resultados integrales por Función: por los períodos terminados el 30 de Septiembre de 2012 y 2011.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto: por el período terminado al 30 de Septiembre de 2012 y 2011.
- Estados de Flujos de Efectivo: por los períodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011.

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 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 mente 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. Se realizan las facturaciones trimestrales que son canceladas al mes siguiente.

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 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 participación como gestor de San Sebastián Inmobiliaria SA está establecida con cada partícipe en el Contrato de Administración o Cuenta en Participación y es un mecanismo que establece dos ingresos: a) Por un lado una participación fija, con cargo al capital aportado e invertido en Contratos de Leasing Habitacional que se calcula y cobra trimestralmente por el saldo al finalizar cada período mensual. Esta participación se determina y devenga mensualmente y b) Por otro lado se establece también una participación variable o de éxito que la Gestora, al igual que en el caso anterior, se calcula con cargo al capital aportado e invertido en Contratos de Leasing Habitacional y se cobra trimestralmente por el saldo al finalizar cada período mensual. Esta participación se determina y devenga mensualmente.

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:

	30/09/2012	31/12/2011
	\$	\$
U.F.	22.591,05	22.294,03

L) Inversión en cuenta en participación

San Sebastian tiene una inversión en la cuenta en participación V, la cual se ajusta mensualmente según la variación de la UF y se corrige utilizando el método del VPP conforme al porcentaje de participación que le corresponde en dicha cuenta.

NOTA 4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

A la 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.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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
NIC 27 (2011) Estados financieros separados	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 28 (2011) Inversiones en asociados y negocios conjuntos	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
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
NIC 32 Instrumentos financieros: presentación, declaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de Julio de 2014

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

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores inmobiliarios S.A. 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.

El Comité de inversiones está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A.. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria SA es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

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 condiciones crediticias de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del dividendo a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro del dividendo el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

El vencimiento de los dividendos ocurre el primer día del mes "N", El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes "N" no se verifica el pago del dividendo correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (Telecobranza). En la acción de "Telecobranza" se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago del dividendo. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes el dividendo a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el deudor manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la deuda aún no está regularizada, se despacha una Carta Cobranza, en la que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del dividendo moroso dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del dividendo del mes N, existirá acción de “Telecobranza” durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el deudor (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el dividendo del mes N y por ende tampoco ha pagado el dividendo del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial del dividendo impago correspondiente al mes N.
- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización del dividendo moroso dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Deudor se puso al día con los dividendos impagos.
- 2) Deudor tiene plan de pagos
- 3) Deudor pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los deudores que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al deudor informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

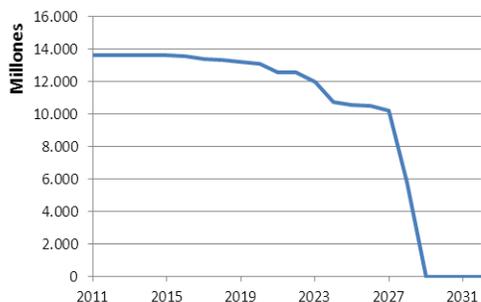
Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial se gatillará al momento de vencerse la tercera cuota morosa del cliente. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los clientes con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del cliente, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

Riesgo Crédito Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliarios, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

La exposición al cierre de Septiembre de 2012, por cada una de las Cuentas en Participación y su distribución hasta el vencimiento es la siguiente:

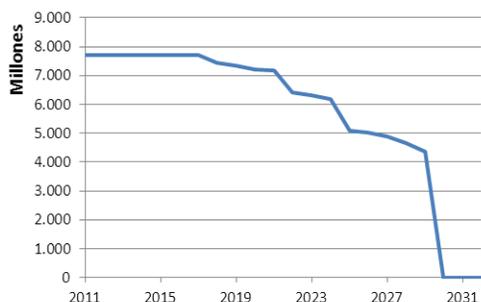


Cuenta en Participación SSFIL2

Vencimiento de la cartera: 2030

Exposición a

Diciembre de 2011	Septiembre de 2012
MM\$ 15.046	MM\$ 13.630

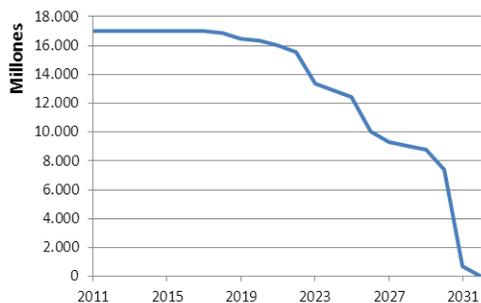


Cuenta en Participación SSFIL3

Vencimiento de la cartera: 2030

Exposición a

Diciembre de 2011	Septiembre de 2012
MM\$ 8.239	MM\$ 7.715

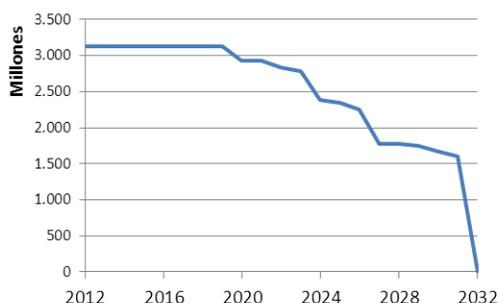


Cuenta en Participación SSFIL4

Vencimiento de la cartera: 2032

Exposición a

Diciembre de 2011	Septiembre de 2012
MM\$ 17.865	MM\$ 17.006



Cuenta en Participación SSFIL5

Vencimiento de la cartera: 2032

Exposición a

Diciembre de 2011	Septiembre de 2012
MM\$ 0	MM\$ 3.127

Cabe señalar que las cuentas SSFIL2, SSFIL3 y SSFIL4 se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, estas cuentas no poseen nuevos ingresos de leasing inmobiliarios, dado lo anterior se aprecia una disminución en la exposición de ambas cuentas. En el caso de la cuenta SSFIL5 todavía está periodo de inversión, sumando nuevos leasing.

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación individuales de dicha Cuenta en Participación.

Para mitigar la exposición de cada cartera, la Inmobiliaria ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento de arriendos con promesa de compraventa, 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 establece como dueño de la propiedad (durante la vida del leasing) a San Sebastián Inmobiliaria; disminuyendo de esta manera la exposición final, siendo esta la diferencia entre el valor final esperado para el leasing menos el valor comercial de la propiedad al momento de no pago del cliente (default).

El valor final de un crédito se determina por el valor del saldo deudor que ese cliente tiene a la fecha de corte.

El valor comercial de una propiedad se determina en base a una tasación experta que se realiza con un tasador autorizado por la sociedad. El valor comercial de la propiedad al momento de ser recibida en pago por la resciliación de una operación, por sentencia judicial o transacción extrajudicial es el saldo deudor de esa operación considerando los gastos generados en la recuperación de dicho inmueble (costas judiciales y procesales, servicios impagos, cuotas en mora, intereses penales, seguros impagos, etc...)

Cabe señalar además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir, se incorporan nuevos leasing a la cartera. En este caso el nivel de exposición va en aumento.
- cuenta cerrada, no existen nuevos leasing, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 30 de diciembre	Exposición MM\$ al 30 de Septiembre
SSIFL2	Cerrada	15.046	13.360
SSIFL3	Cerrada	8.239	7.715
SSIFL4	Cerrada	17.865	17.006
SSIFL5	Abierta	0	3.127

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 las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL2	0,17%	0,23%	0,17%	2%
SSIFL3	0,13%	0,26%	0,14%	1,27%
SSIFL4	0,2%	0,17%	0,19%	1,2%
SSIFL5	0,19%	0,06%	0,06%	0,11%

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 pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Este riesgo 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.

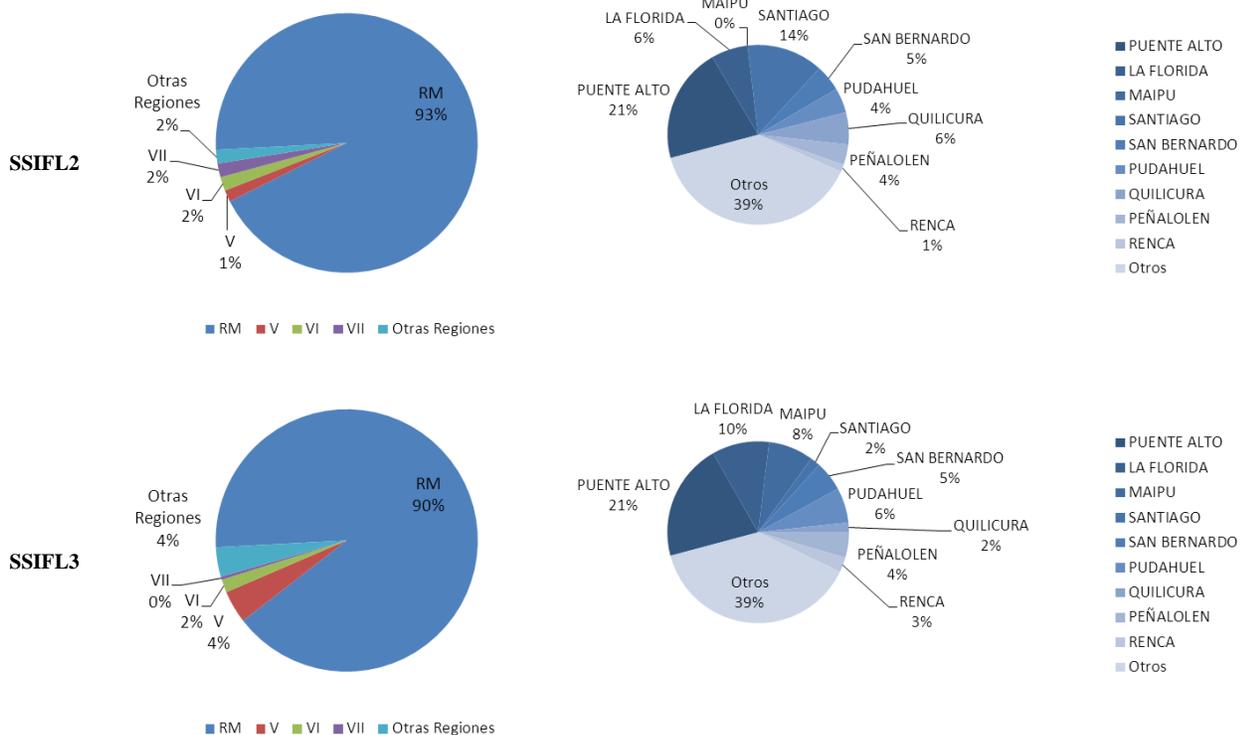
Riesgo de Inflación

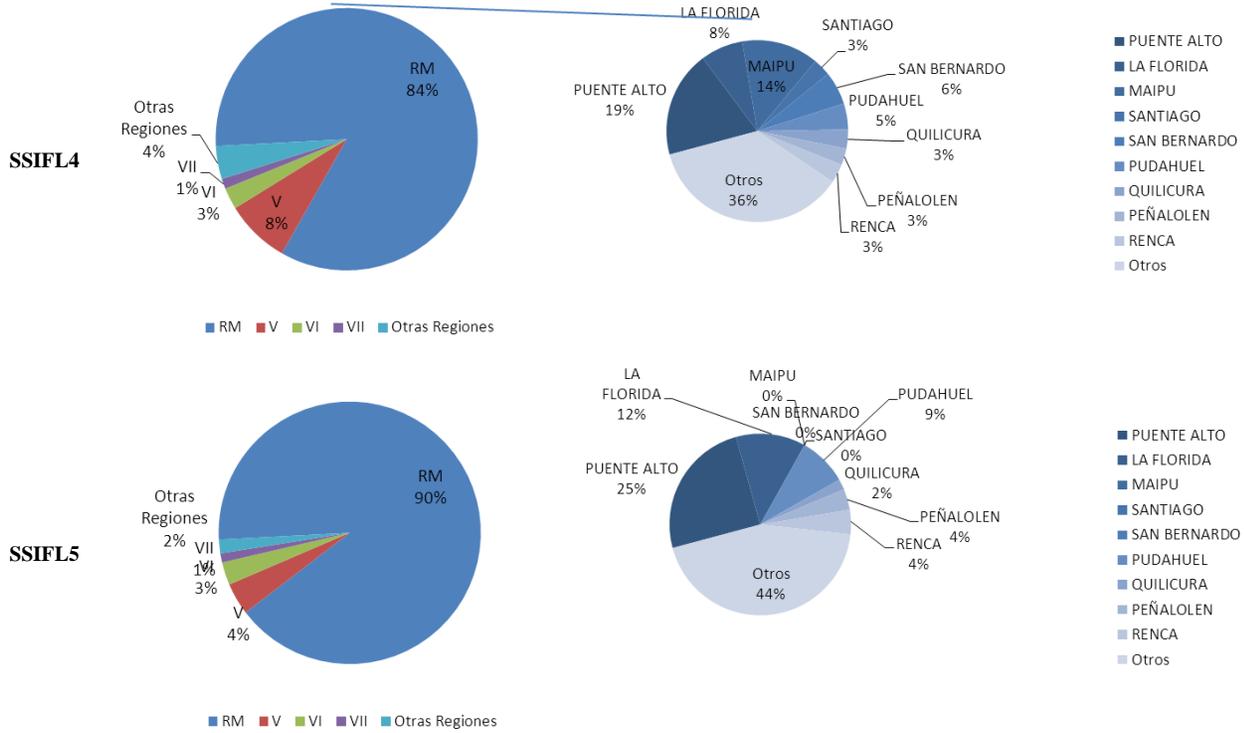
La Inmobiliaria posee todos sus contratos de leasing en UF, por lo tanto no posee riesgo de inflación.

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 leasing. 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

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 84 a 94% sobre el total de las cuentas en participación); y de ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 18% sobre la región.

NOTA 6.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle de los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 30 de Septiembre 2012 y 31 de Diciembre 2011, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Saldos en banco	Pesos chilenos	85.473	24.658
Fondo Mutuo	Pesos chilenos	302.923	354.109
Totales		388.396	378.767

De los Fondos mutuos podemos señalar que se encuentran invertidos en Instrumentos de Deuda de Corto Plazo con Duración Menor o Igual a 90 días, con cuotas con muy alta protección ante pérdidas asociadas a riesgo crediticio.

30/09/2012

Instrumento	Riesgo crédito	Riesgo M°	Cantidad	Precio	Valor
FLVAHORRO	AAFM	M2	224.162,45	1.350,67	302.771
FMLVMEMO	AAFM	M1	76,4573	1.994,26	152
Totales					302.923

31/12/2011

Instrumento	Riesgo crédito	Riesgo M°	Cantidad	Precio	Valor
FLVAHORRO	AAFM	M2	47.484,39	1.926,90	91.498
FMLVMEMO	AAFM	M1	148.634,25	1.766,83	262.611
Totales					354.109

NOTA 7.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de los saldos de Deudores y Otras cuentas por cobrar al 30 de Septiembre 2012 y 31 de Diciembre 2011, se presentan a continuación:

Concepto	RUT	Moneda	30/09/2012 CORTO PLAZO M\$	31/12/2011 CORTO PLAZO M\$
Mapfre cia. seguros	99.061.000-2	Pesos chilenos	0	8.919
Cuenta en participación II	76.661.770-0	Pesos chilenos	24.352	31.922
Cuenta en participación III	76.661.770-0	Pesos chilenos	13.361	14.604
Cuenta en Participación IV	76.661.770-0	Pesos chilenos	28.941	28.205
Cuenta en Participación V	76.661.770-0	Pesos chilenos	14.745	0
Totales			81.399	83.650

NOTA 8- INVERSION CUENTAS EN PARTICIPACION

San Sebastian mantiene una inversión en la cuenta en participación V y además debe ir completando según contrato, la cual es en UF pero para efectos de presentación esta en pesos:

Entidad	Aportar en UF	Aportado en UF	% Por el aportar	% Por el aportado
Cuenta en participación V	3.000	2.100	1	0,9

NOTA 9. - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

El detalle de los activos y pasivos por impuestos corrientes al 30 de Septiembre 2012 y 31 de Diciembre 2011, se presentan a continuación:

ACTIVO

	30/09/2012 CORTO PLAZO M\$	31/12/2011 CORTO PLAZO M\$
Pagos provisionales mensuales	5.013	2.876
Totales	5.013	2.876

PASIVO

	30/09/2012 CORTO PLAZO M\$	31/12/2011 CORTO PLAZO M\$
Impuesto Único Trabajadores	1.468	1.769
Prov. Impuesto a la Renta	19.637	5.264
PPM Por pagar	1.878	857
Retención honorarios	0	202
Totales	22.983	8.092

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 Septiembre 2012 y 31 de Diciembre 2011, se presentan a continuación:

Concepto	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Instituciones Previsionales	1.470	865
Otras Cuentas por pagar por recaudación	77.910	29.652
Proveedores	0	692
Honorarios por pagar	0	488
Descuentos personal	125	0
Totales	79.505	31.697

NOTA 11 a.- OTRAS PROVISIONES

El detalle de Provisiones al 30 de Septiembre 2012 y 31 de Diciembre 2011, se presentan a continuación:

Concepto	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Provisión dividendos	0	43.970
Totales	0	43.970

NOTA 11 b.- PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle de Provisiones al 30 de Septiembre 2012 y 31 de Diciembre 2011, se presentan a continuación:

Concepto	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Provisión Vacaciones	3.227	4.015
Provisión gratificación	1.323	0
Totales	4.550	4.015

NOTA 12.- PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

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

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 Larraín 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.

Además se presentan en otras reservas M\$5.296 por concepto de Reversa de corrección monetaria de capital.

NOTA 13- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

a) Las cuentas por pagar a entidades relacionadas al 30 de Septiembre del 2012 son los siguientes

RUT	Sociedad	País	Tipo relación	transacción	Moneda	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$
76.213.270-2	Asesorías Larraín Vial Ltda.	Chile	Relacionada	Asesorías	Peso chileno	0	0

b) Remuneraciones personal clave de la empresa

Durante los periodos terminados al 30 de Septiembre del 2012 los miembros del directorio y personal clave de la empresa.

Concepto	30/09/2012 M\$
Sueldos	52.781
Totales	52.781

NOTA 14.- RESULTADO ACUMULADO

El detalle de los resultados acumulados al 30 de Septiembre 2011, 31 de Diciembre 2011, se presenta a continuación:

Concepto	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$	30/09/2011 M\$
Utilidades Acumuladas	166.390	177.456	177.456
Dividendos pagados	-151.030	-113.687	-113.687
Utilidad del Ejercicio	189.193	146.591	116.671
Provisión dividendos	0	-43.970	-35.001
Totales	204.553	166.390	145.440

NOTA 15.- IMPUESTO DIFERIDO E IMPUESTO A LAS GANANCIAS

a) Impuestos diferidos

Concepto	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$	30/09/2011 M\$
Impuesto diferido	645	743	394

b) Impuesto a la renta

Concepto	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$	30/09/2011 M\$
Gasto tributario del periodo	19.637	5.264	2.111

c) Detalle del Impuesto a las ganancias:

Concepto	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$	30/09/2011 M\$
Gasto tributario (del periodo)	19.637	5.264	2.111
Efecto Activo/Pasivo por Impuesto diferido	98	-239	134
Totales	19.735	5.025	2.245

En el cálculo de la provisión de impuesto a la renta se excluyen los ingresos de las cuentas en participación 2 y 3 por considerarse ingresos no renta. Las Personas Naturales, Sociedades Limitadas y Sociedades Anónimas no deben tributar por el arrendamiento de un DFL-2, de 1959, destinado a la habitación, puesto que los ingresos que produzcan este tipo de bienes raíces son "no constitutivos de renta", independiente del tipo jurídico de la persona que los explota.

d) Conciliación de la tasa impositiva legal con la tasa impositiva efectiva

Concepto	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2011
Tasa impositiva legal	20%	20%	0%
Gasto diferido (ingreso) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias-	-8,35%	-16,57%	-0%
Tasa impositiva efectiva	11,65%	3,43%	0%

Las diferencias temporarias se originan por los Ingresos o ganancias contabilizados en un ejercicio pero que no fueron considerados como ingresos tributarios.

NOTA 16.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de los ingresos ordinarios al 30 de Septiembre 2012 y 2011, se refieren a la administración de las cuentas en participación administradas por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y que se presentan a continuación:

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Ingresos administración Cuenta II	75.717	87.364	24.352	35.738
Ingresos administración Cuenta III	40.772	42.163	13.361	13.901
Ingresos administración Cuenta IV	88.008	60.038	28.942	30.676
Ingresos administración Cuenta V	26.064	0	26.064	0
Ingresos por asesorías	48.613	0	10.676	0
Totales	279.174	189.565	103.395	80.315

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

NOTA 17.- GASTOS DE ADMINISTRACION

El detalle de los Gastos de Administración al 30 de Septiembre 2012 y 2011, se presentan a continuación:

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Gastos del personal	79.042	79.652	28.503	27.590
Comisiones Bancarias	10	6	8	2
Gasto Auditoria	0	798	0	87
Gasto de Patentes	1.967	2.117	967	982
Gastos generales	780	114	87	43
Suscripciones	82	0	0	0
Legales	1.492	1.424	781	0
Totales	83.373	84.111	26.331	28.704

NOTA 18.- OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

El detalle de las Otras ganancias al 30 de Septiembre 2012 y 2011, se presentan a continuación:

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Otros ingresos no operacionales	635	3.872	635	211
Otros gastos no operacionales	-91	0	-129	0
Totales	544	3.872	506	211

NOTA 19.- INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de los Ingresos Financieros al 30 de Septiembre 2012 y 2011, se presentan a continuación:

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Interés Fondo mutuo	12.583	9.590	3.854	3.732
Totales	12.583	9.590	3.854	3.732

NOTA 20.- REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO.

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

NOTA 21.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS.

Al 30 de Septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y al 30 de Septiembre del 2011 la Sociedad no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 22.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS.

Al 30 de Septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y al 30 de Septiembre del, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 23- SANCIONES

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros:

Al 30 de Septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y al 30 de Septiembre del 2011, 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 Septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y al 30 de Septiembre del 2011, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otros Autoridades Administrativas.

NOTA 24.- HECHOS RELEVANTES

Al 30 de Septiembre 2012, 31 de diciembre 2011 y al 30 de Septiembre del 2011, no existen hechos relevantes

NOTA 25.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 Septiembre 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 26.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que San Sebastián 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.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación II
Correspondiente al periodo terminado al 30 de Septiembre 2012,
30 de Septiembre 2011 y al 31 diciembre 2011

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y Diciembre 2011
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	30/09/2012	31/12/2011
		M\$	M\$
Activos corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(5)	554.448	200.319
Otros activos financieros, corrientes	(9)	253.542	246.233
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(6)	243.939	213.621
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	(7)	0	0
Activos disponibles para la venta	(8)	479.114	687.706
Total activos corrientes		1.531.043	1.347.879
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	(9)	6.678.205	7.197.224
Total de activos no corrientes		6.678.205	7.197.224
Total de activos		8.209.248	8.545.103

Patrimonios y pasivos	Nota	30/09/20	31/12/20
	s	12	11
		M\$	M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(10)	600.093	319.502
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	(7)	0	0
Total pasivos corrientes		600.093	319.502
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		0	0
Total pasivos		600.093	319.502
Patrimonio			
Capital emitido	(11)	6.798.016	7.470.361
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(12)	811.139	755.240
Total Patrimonio		7.609.155	8.225.601
Total de patrimonio y pasivos		8.209.248	8.545.103

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES POR FUNCION
Por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011
Expresados en miles de pesos chilenos

		01/01/2012	01/01/2011	01/07/2012	01/07/2011
		30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
	Notas	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)					
Ingresos de actividades ordinarias	(13)	549.441	618.470	167.496	197.566
Costo de ventas	(14)	-75.716	-78.330	-24.352	-26.704
Ganancia bruta		473.725	540.140	143.144	170.862
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado	(6)	0	0	0	0
Gasto de administración	(15)	-17.058	-173.808	2.115	21.536
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	-3.330	8.809	3.584	12.827
Ingresos financieros	(17)	6.641	4.659	3.492	1.969
Resultados por unidades de reajuste	(18)	97.270	204.024	-13.163	43.654
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		557.248	583.824	139.172	250.848
Ganancia (pérdida)		557.248	58.824	139.172	250.848

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO
 Por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011.
 Expresados en miles de pesos chilenos

	01/01/2012	01/01/2011
	30/09/2012	30/09/2012
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	842.574	869.298
Otros cobros por actividades de operación	502.897	166.204
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-77.432	-153.854
Otros pagos por actividad de operación	-58.590	-189.834
Intereses recibidos	4.349	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	-22.184
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	1.213.798	669.630
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	-859.669	-736.243
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-859.669	-736.243
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	354.129	-66.613
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	200.319	306.699
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	554.448	240.086

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de Septiembre de 2012

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2012	7.470.361	0	755.240	8.225.601	8.225.601
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por correcciones de errores	0	0	0	0	0
Saldo Inicial Re-expresado	7.470.361	0	755.240	8.225.601	8.225.601
Cambios en patrimonio	0	0	0	0	0
Resultado Integral	0	0	0	0	0
Ganancia (pérdida)	0	0	557.248	557.248	557.248
Otro resultado integral	0	0	0	0	0
Resultado integral	0	0	557.248	557.248	557.248
Emisión de patrimonio	0	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-672.345	0	-501.349	-1.173.694	-1.173.694
Total de cambios en patrimonio	-672.345	0	55.899	-616.446	-616.446
Saldo Final Período Actual 30/09/2012	6.798.016	0	811.139	7.609.155	7.609.155

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de Septiembre de 2011

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011	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
Saldo Inicial Re-expresado	7.859.344	-206.888	691.069	8.343.525	8.343.525
Cambios en patrimonio	0	0	0	0	0
Resultado Integral	0	0	0	0	0
Ganancia (pérdida)	0	0	583.824	583.824	583.824
Otro resultado integral	0	0	0	0	0
Resultado integral	0	0	583.824	583.824	583.824
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	-324.691	0	-470.813	-795.504	-795.504
Total de cambios en patrimonio	-324.691	0	113.011	-211.680	-211.680
Saldo Final Período Actual 30/09/2011	7.534.653	-206.888	804.080	8.131.845	8.131.845

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA

NOTA 1.- INFORMACION GENERAL

La cuenta en participación II tiene hasta el 30 de Septiembre del 2012, 491 contratos, de los cuales 18 fueron originados y adquiridos a terceros y 473 han sido generados directamente por San Sebastian Inmobiliaria. 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 Septiembre de 2012, y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, las que han sido aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en 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 Septiembre de 2012, al 30 de Septiembre de 2011 y 31 de diciembre 2011.

- Estado Integral de resultados:

El estado integral de resultados se presenta, por función, para los ejercicios terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011.

- Estado de Flujo de Efectivo:

El estado de flujo de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los ejercicios terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011.

-Estado de Cambios en el Patrimonio Neto:

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los ejercicios terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011.

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 el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro individual. En este caso se determinó que trimestralmente se evaluara la cartera de morosos, identificando las cuotas vencidas con más de 6 dividendos impagos y contabilizando el 100%, a partir de la 7ma. cuota impaga en deudores incobrables. Cabe recordar que este método lo evalúa anualmente la Gerencia General

2.6 Contratos Leasing

La sociedad ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, 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 Habitacional, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Otros activos financieros, corrientes

Un activo financiero corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al corto plazo, menor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de corto plazo. Es decir los dividendos por percibir en 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.8 Otros activos financieros, no corrientes

Un activo financiero corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al largo plazo, mayor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de largo plazo. Es decir los dividendos por percibir después de 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.9 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.

2.10 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los clientes se utilizará el método de Activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.11 Pasivos financieros

La Sociedad reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Estos pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.12 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los clientes.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

A la 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.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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
NIC 27 (2011) Estados financieros separados	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 28 (2011) Inversiones en asociados y negocios conjuntos	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
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
NIC 32 Instrumentos financieros: presentación, declaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de Julio de 2014

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

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores inmobiliarios S.A. 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.

El Comité de inversiones está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A.. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria SA es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

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 condiciones crediticias de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del dividendo a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro del dividendo el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de los dividendos ocurre el primer día del mes "N", El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes "N" no se verifica el pago del dividendo correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (Telecobranza). En la acción de "Telecobranza" se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago del dividendo. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes el dividendo a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el deudor manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la deuda aún no está regularizada, se despacha una

Carta Cobranza, en la que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del dividendo moroso dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del dividendo del mes N, existirá acción de "Telecobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el deudor (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el dividendo del mes N y por ende tampoco ha pagado el dividendo del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial del dividendo impago correspondiente al mes N.

- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización del dividendo moroso dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Deudor se puso al día con los dividendos impagos.
- 2) Deudor tiene plan de pagos
- 3) Deudor pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los deudores que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al deudor informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

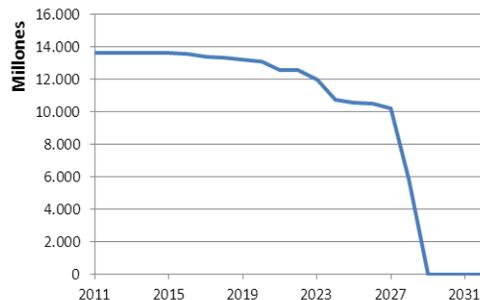
Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial se gatillará al momento de vencerse la tercera cuota morosa del cliente. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los clientes con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del cliente, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

Riesgo Crédito Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliarios, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

La exposición al cierre de Septiembre de 2012, por cada una de las Cuentas en Participación y su distribución hasta el vencimiento es la siguiente:



Cuenta en Participación SSFIL2

Vencimiento de la cartera: 2030

Exposición a

Diciembre de 2011

MM\$ 15.046

Septiembre de 2012

MM\$ 13.630

Cabe señalar que la cuenta se encuentra cerrada a su nivel de inversión, es decir, esta cuenta no posee nuevos ingresos de leasing inmobiliarios, dado lo anterior se aprecia una disminución en la exposición de ambas cuentas.

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación individuales de dicha Cuenta en Participación.

Para mitigar la exposición de cada cartera, la Inmobiliaria ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento de arriendos con promesa de compraventa, 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 establece como dueño de la propiedad (durante la vida del leasing) a San Sebastián Inmobiliaria; disminuyendo de esta manera la exposición final, siendo esta la diferencia entre el valor final esperado para el leasing menos el valor comercial de la propiedad al momento de no pago del cliente (default).

El valor final de un leasing se determina por el valor del saldo deudor que ese cliente tiene a la fecha de corte.

El valor comercial de una propiedad se determina en base a una tasación experta que se realiza con un tasador autorizado por la sociedad. El valor comercial de la propiedad al momento de ser recibida en pago por la resciliación de una operación, por sentencia judicial o transacción extrajudicial es el saldo deudor de esa operación considerando también los gastos generados en la recuperación de dicho inmueble (costas judiciales y procesales, servicios impagos, cuotas en mora, intereses penales, seguros impagos, etc...)

Cabe señalar además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir, se están incorporando nuevos leasing a la cartera. En este caso el nivel de exposición va en aumento.
- cuenta cerrada, no existen nuevos leasing, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 30 de diciembre	Exposición MM\$ al 30 de Septiembre
SSIFL2	Cerrada	15.046	13.360

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 las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL2	0,17%	0,23%	0,17%	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 pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Este riesgo 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.

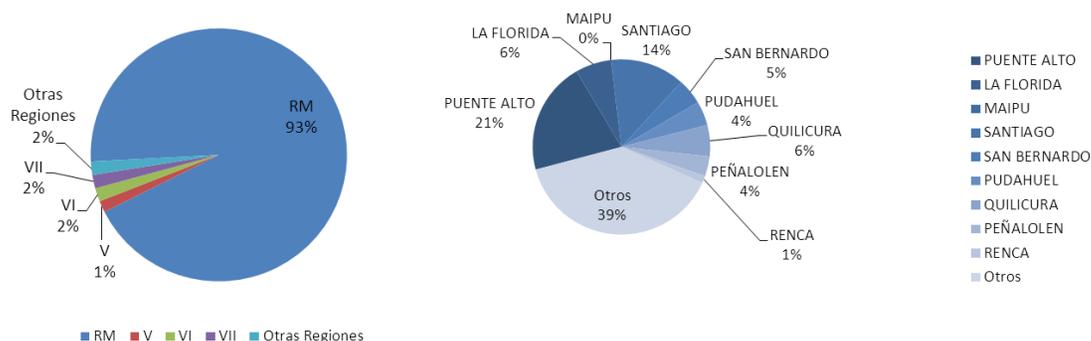
Riesgo de Inflación

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 leasing. 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 la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 21% sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Concepto	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Saldo en banco	Peso chileno	8.338	-14.824
Fondo Mutuo	Peso chileno	538.058	207.776
Inversión en Renta fija	Peso chileno	8.052	7.367
Totales		554.448	200.319

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

	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Cuotas por cobrar		
Cuotas vencidas menor de tres meses	74.593	154.568
Cuotas vencidas entre cuatro meses y seis meses	27.425	40.329
Cuotas vencidas entre siete y doce meses	30.185	39.859
Cuotas vencidas mayor a doce meses	50.969	49.780
Totales	183.172	284.536

Por vencer

otras cuentas por cobrar	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	141.921	18.724
Con vencimiento entre cuatro meses y seis meses	0	0
Con vencimiento entre siete y doce meses	0	0
Con vencimiento mayor a doce meses	0	0
Totales	141.921	18.724

Concepto	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	325.093	303.260
Provisión deudores incobrables	Peso chileno	-81.154	-89.639
Total Deudores incobrables	Peso chileno	243.939	213.621

Además se presenta conciliación de provisión deudores incobrables:

Concepto	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Provisión al principio del periodo	Peso chileno	89.639	0
Movimiento del periodo	Peso chileno	-8.485*	89.639
Provisión al final del periodo	Peso chileno	81.154	89.639

* El movimiento del periodo corresponde a un aumento de las cuotas impagas a más de 6 cuotas

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información

Tramos de morosidad	N° clientes Al 30/09/2012	Monto cartera Al 30/09/2012	N° clientes Al 31/12/2011	Monto cartera Al 31/12/2011
Al día	264	0	252	0
1-30 días	80	1.176.073	92	1.296.456
31-60 días	49	779.654	69	1.014.419
61-90 días	25	400.578	28	456.523
91-120 días	13	165.909	13	212.226
121-150 días	9	138.811	4	97.906
151-180 días	10	134.556	10	158.806
181-210 días	6	88.235	7	114.854
211-250 días	2	35.126	8	107.478
> 250 días	33	601.560	36	628.771
Totales	491	3.520.502	519	4.087.439

NOTA 7- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 30 de Septiembre del 2012.

NOTA 8.- ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 30 de Septiembre de 2012, al 31 de Diciembre 2011, los saldos son los siguientes:

Cuentas	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Propiedades	431.619	635.424
Costo Recuperación de Propiedades	47.495	52.282
Totales	479.114	687.706

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES, NO CORRIENTES

Al 30 de Septiembre de 2012, al 31 de Diciembre 2011, las cuentas de Leasing por cobrar Neto, son las siguientes

Activos Financieros Corrientes, Leasing por cobrar Neto

	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
leasing por cobrar neto		
Con vencimiento menor de tres meses	60.887	59.563
Con vencimiento entre cuatro meses y seis meses	62.523	60.579
Con vencimiento entre tres siete y doce meses	130.132	126.091
Totales	253.542	246.233

Activos Financieros No Corrientes, Leasing por cobrar Neto

	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
leasing por cobrar neto		
Con vencimiento mayor a doce meses	6.678.205	7.197.224
Totales	6.678.205	7.197.224

Para las operaciones de leasing financiero se incluye la siguiente conciliación:

30/09/2012

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	253.542	718.382	971.924	-
Entre 1 y 5 años	1.313.987	2.556.564	-	3.870.551
Mas de 5 años	5.364.218	3.423.229	-	8.787.446
Totales	6.931.747	6.698.175	971.924	12.657.997

31/12/2011

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$
Hasta 1 año	246.233	773.190	1.019.423	-
Entre 1 y 5 años	1.288.347	2.785.076	-	4.073.423
Mas de 5 años	5.908.877	4.044.698	-	9.953.575
Totales	7.443.457	7.602.964	1.019.423	14.026.998

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281.

NOTA 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de Septiembre de 2012, al 31 de Diciembre 2011, las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes

Concepto	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Participación por pagar a San Sebastián	24.351	26.067
Por pagar a Participes	512.882	198.856
Propiedades por pagar	11.473	22.112
Cuenta por Pagar Delta	45.241	45.241
Por pagar a cuenta III	242	0
Por pagar a cuenta IV	258	16.927
Otras cuentas por pagar	5.646	10.299
Totales	600.093	319.502

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 30 de Septiembre de 2012, 31 de Diciembre 2011, el Patrimonio neto presenta la siguiente información:

30/09/2012 Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15 %	1.019.702	1.019.702
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15 %	1.019.702	1.019.702
Sociedad anónima cerrada 1	10 %	679.802	679.802
Sociedad de responsabilidad limitada 3	15 %	1.019.702	1.019.702
Sociedad anónima cerrada 2	45 %	3.059.108	3.059.108
Totales	100%	6.798.016	6.798.016

Retiro de capital	672.345	672.345
--------------------------	----------------	----------------

Capital suscrito y Pagado Inicial	7.470.361	7.470.361
--	------------------	------------------

31/12/2011 Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15 %	1.120.554	1.120.554
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15 %	1.120.554	1.120.554
Sociedad anónima cerrada 1	10 %	747.036	747.036
Sociedad de responsabilidad limitada 3	15 %	1.120.554	1.120.554
Sociedad anónima cerrada 2	45 %	3.361.663	3.361.663
Totales	100 %	7.470.361	7.470.361

30/09/2011 Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15 %	1.130.198	1.130.198
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15 %	1.130.198	1.130.198
Sociedad anónima cerrada 1	10 %	753.465	753.465
Sociedad de responsabilidad limitada 3	15 %	1.130.198	1.130.198
Sociedad anónima cerrada 2	45 %	3.390.594	3.390.594
Totales	100 %	7.534.653	7.534.653

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

El capital disminuye con el tiempo ya que esta conformado por aportes que los participes integraron y que trimestralmente se amortiza, conforme a la recaudación efectiva deducidos los gastos, a través del denominado internamente "corte de cupón", el que se compone de capital mas intereses (Resultados acumulados).

NOTA 12.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 30 de Septiembre de 2012, 31 de Diciembre 2011, son los siguientes:

Concepto	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Utilidades Acumuladas	755.240	484.181
Corte cupón	-501.349	-605.377
Utilidad Del Ejercicio	557.248	876.436
Totales	811.139	755.240

NOTA 13.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 30 de Septiembre de 2012 y al 30 de Septiembre de 2011, son los siguientes:

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Intereses leasing	540.886	610.628	164.778	194.720
Interés penal	8.555	7.842	2.718	2.846
Totales	549.441	618.470	167.496	197.566

NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 30 de Septiembre de 2012 y al 30 de Septiembre de 2011, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Costo Participación Gestora	-75.716	-78.330	-24.352	-26.704
Totales	-75.716	-78.330	-24.352	-26.704

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 30 de Septiembre de 2012 y al 30 de Septiembre de 2011, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Gastos generales	0	-1.944	0	-714
Asesorías	-25.275	-28.597	-7.701	-16.114
Auditoría	-268	-798	0	-86
Estimación Deudores incobrables	8.485	-142.236	9.816	0
Legales	0	-233	0	0
Totales	-17.058	-173.808	2.115	-16.914

NOTA 16.- OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

Al 30 de Septiembre de 2012 y al 30 de Septiembre de 2011, las otras perdidas son las siguientes:

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Comisión recaudación de primas seguros	9.967	15.432	7.428	12.985
Perdida por venta propiedades	-13.297	-6.623	-3.844	-158
Totales	-3.330	8.809	3.584	12.827

NOTA 17.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 30 de Septiembre de 2012 y al 30 de Septiembre de 2011, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Interés Renta fija	-361	345	52	101
Interés Fondo mutuo	7.002	4.314	3.442	1.868
Totales	6.641	4.659	3.492	1.969

NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 30 de Septiembre de 2012 y al 30 de Septiembre de 2011, los resultados por unidad de reajustes son los siguientes:

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Reajuste por UF Leasing	97.270	204.024	-13.163	43.453
Totales	97.270	204.024	-13.163	43.453

NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS.

Al 30 de Septiembre de 2012, la Cuenta en Participación Segunda no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS.

Al 30 de Septiembre de 2012, la Cuenta en Participación Segunda no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 21.- SANCIONES

Al 30 de Septiembre de 2012, la Cuenta en Participación Segunda no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 22.- HECHOS RELEVANTES

Al 30 de Septiembre de 2012, no existen hechos relevantes

NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de Septiembre de 2012 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

ACTIVOS	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Activos corrientes	1.531.043	1.347.879
leasing por cobrar a mas de 12 meses	6.678.205	7.197.224
Totales	8.209.248	8.545.103

PASIVOS	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Pasivos corrientes	600.093	319.502
Patrimonio	7.609.155	8.225.601
Totales	8.209.248	8.545.103

1.- LIQUIDEZ CORRIENTE

(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)

30/09/2012	31/12/2011	30/09/2011
2,55	4,21	3,37

La Liquidez corriente al 30 de Septiembre de 2012, es de 2,55 veces el pasivo frente al valor del activo, la disminución comparado con el 31 de diciembre de 2011, esta dado por un aumento del pasivo corriente.

2.- RAZON ACIDA

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

30/09/2012	31/12/2011	30/09/2011
1,75	4,21	3,37

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

3.- ENDEUDAMIENTO

(Total deuda / Patrimonio) %

30/09/2012	31/12/2011	30/09/2011
7,9%	3,88%	4,54%

La Razón de endeudamiento para el periodo 30 de Septiembre de 2012 presenta un porcentaje de 7,9%, este aumento está dado por un aumento de los pasivos corrientes.

4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P

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

30/09/2012	31/12/2011	30/09/2011
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

30/09/2012	31/12/2011	30/09/2011
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\$) \$557.248.-

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

7.- CALIDAD DE ACTIVOS

Datos	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Cartera Leasing	7.175.686	7.657.078
Cartera leasing bruta	7.256.840	7.746.717
Cartera morosa	3.510.502	4.087.437
Total Activos	8.209.248	8.545.103
Patrimonio total	7.609.155	8.225.601

a) Cartera Leasing / total de activos

30/09/2012	31/12/2011
87,4%	89,6%

La comparación de los índices calculados nos indica que ha bajado rendimiento de los activos de un periodo a otro, pero esto debido a una disminución de la cartera leasing.

b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta

30/09/2012	31/12/2011
48,3%	52,7%

La comparación de los índices calculados nos indica que ha disminuido de un periodo a otro la proporción de la cartera en mora.

c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total

30/09/2012	31/12/2011
46,1%	49,6%

El nivel de contribución de recursos patrimoniales ha disminuido respecto de un periodo a otro debido a un aumento de las utilidades.

d) Castigos / Cartera leasing bruta

30/09/2012	31/12/2011
0	0

Los índices arrojados se presentan en cero debido a que no se han producido castigos.

e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta

30/09/2012	31/12/2011
1,2%	1,1%

Los indicadores presentan un bajo nivel de protección ante el riesgo de moras, pero esto debido a que no se había efectuado una provisión de deudores incobrables anteriormente.

f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa

30/09/2012	31/12/2011
2,5%	2,1%

Los indicadores presentan un bajo nivel de protección ante el riesgo de moras, pero esto debido a que no se había efectuado una provisión de deudores incobrables anteriormente.

g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta

30/09/2012	31/12/2011
0	0

No existe cartera renegociada.

h) Cartera Leasing renegociada / Patrimonio total

30/09/2012	31/12/2011
0	0

No existe cartera renegociada.

i) Provisión cartera leasing renegociada / Cartera leasing renegociada

30/09/2012	31/12/2011
0	0

No existe cartera renegociada.

8.- RENTABILIDAD

Datos	30/09/2012	30/09/2011
	M\$	M\$
Intereses y reajustes	653.352	827.153
Ganancia bruta	473.725	540.140
Ganancia (perdida) act. Oper.	456.667	366.332
Ganancia (perdida)	557.248	583.824
Cartera Leasing	7.175.686	7.757.849
Patrimonio total	7.609.155	8.170.296
Total activos	8.209.248	8.540.929
Ingresos actividades ordinarias	549.441	618.470
Gastos de administración	17.058	173.808

a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing

30/09/2012	30/09/2011
9,1%	10,6%

Los intereses y reajustes han disminuido respecto de un periodo a otro debido a una baja de colocaciones.

b) Ganancia bruta / Cartera leasing

30/09/2012	30/09/2011
6,6%	6,9%

La ganancia bruta ha disminuido respecto de un periodo a otro.

c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing

30/09/2012	30/09/2011
6,3%	4,7%

La ganancia ha aumentado respecto de un periodo a otro.

d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing

30/09/2012	30/09/2011
7,7%	7,5%

La ganancia ha aumentado respecto de un periodo a otro.

e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)

30/09/2012	30/09/2011
7,9%	7,6%

El nivel de retorno ha aumentado respecto de un periodo a otro debido a una repartición de capital.

f) Ganancias (perdidas) / Total de activos

30/09/2012	30/09/2011
6,7%	6,8%

El nivel de retorno generado por el activo ha disminuido respecto de un periodo a otro.

g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias

30/09/2012	30/09/2011
86,2%	87,3%

El nivel de ganancia generada por las actividades de la operación ha disminuido.

h) Ganancias (perdidas) / de act. Oper. / Ing de act. Ordin.	30/09/2012	30/09/2011
	83,1%	59,2%

El nivel de ganancia generada por las actividades de la operación ha aumentado.

i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	30/09/2012	30/09/2011
	101,4%	94,3%

La rentabilidad respecto a los ingresos ha aumentado respecto de un periodo a otro.

j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	30/09/2012	30/09/2011
	3,1%	28,1%

El costo promedio de los gastos de administración ha disminuido respecto a los ingresos

k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	30/09/2012	30/09/2011
	3,6%	32,1%

El costo promedio de los gastos de administración ha disminuido respecto a las ganancias

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación III
Correspondiente al periodo terminado al 30 de Septiembre 2012,
30 de Septiembre 2011 y al 31 diciembre 2011

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 31 de Diciembre del 2011
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(5)	188.697	249.630
Otros activos financieros, corrientes	(9)	143.682	134.469
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(6)	136.901	128.528
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	(7)	0	0
Activos disponibles para la venta	(8)	52.935	0
Activos corrientes totales		522.215	512.627
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	(9)	3.673.287	3.836.075
Total de activos no corrientes		3.673.287	3.836.075
Total de activos		4.195.502	4.348.702

Patrimonios y pasivos	Notas	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(10)	133.587	247.285
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	(7)	0	0
Total pasivos corrientes		133.587	247.285
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		0	0
Total pasivos		133.587	247.285
Patrimonio			
Capital emitido	(11)	3.627.514	3.765.796
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(12)	434.401	335.521
Total Patrimonio		4.061.915	4.101.317
Total de patrimonio y pasivos		4.195.502	4.348.702

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES POR FUNCION
 Por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011
 Expresados en miles de pesos chilenos

		01/01/2012 30/09/2012	01/01/2011 30/09/2011	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
	Notas	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)					
Ingresos de actividades ordinarias	(13)	323.352	335.750	108.660	111.706
Costo de ventas	(14)	-40.772	-51.614	-13.361	-23.352
Ganancia bruta		282.580	284.136	95.299	88.354
Gasto de administración	(15)	-18.193	-20.106	-7.648	-8.900
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	2.763	9.533	-2.400	7.407
Ingresos financieros	(17)	5.966	8.315	1.683	4.513
Resultados por unidades de reajuste	(18)	56.605	102.658	-5.138	20.876
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		329.721	384.536	88.127	112.250
Ganancia (pérdida)		329.721	384.536	81.796	112.250

**CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO
Por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011
Expresados en miles de pesos chilenos**

	01/01/2012 30/09/2012 M\$	01/01/2011 30/09/2011 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	429.860	504.046
Otros cobros por actividades de operación	53.771	70.982
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-41.313	-36.110
Otros pagos por actividad de operación	-111.156	0
Intereses recibidos	6.566	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	7.019
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	337.728	545.937
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		152.813
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	-398.661	-446.908
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-398.661	-294.095
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	-60.933	251.842
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	249.630	110.289
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	188.697	362.131

**CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011
Expresados en miles de pesos chilenos**

Al 30 de Septiembre de 2012

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2012	3.765.796	0	335.621	4.101.417	4.101.417
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por correcciones de errores	0	0	0	0	0
Saldo Inicial Reexpresado	3.765.796	0	335.621	4.101.417	4.101.417
Cambios en patrimonio	0	0	0	0	0
Resultado Integral	0	0	0	0	0
Ganancia (pérdida)	0	0	247.924	247.924	247.924
Otro resultado integral	0	0	0	0	0
Resultado integral	0	0	247.924	247.924	247.924
Emisión de patrimonio	0	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-102.243	0	-154.177	-256.420	-256.420
Total de cambios en patrimonio	-102.243	0	93.747	-8.496	-8.496
Saldo Final Período Actual 30/09/2012	3.663.553	0	429.368	4.092.921	4.092.921

**CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011
Expresados en miles de pesos chilenos**

Al 30 de Septiembre de 2011

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Anterior 01/01/2011	4.270.110	-59.196	202.801	4.413.752	4.413.752
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por correcciones de errores	0	0	0	0	0
Saldo Inicial Reexpresado	4.270.110	-59.159	202.801	4.413.752	4.413.752
Cambios en patrimonio	0	0	0	0	0
Resultado Integral	0	0	0	0	0
Ganancia (pérdida)	0	0	272.284	272.284	272.284
Otro resultado integral	0	0	0	0	0
Resultado integral	0	0	272.284	272.284	272.284
Emisión de patrimonio	0	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-282.327	0	-164.582	-446.909	-446.909
Total de cambios en patrimonio	-282.327	0	107.702	-174.625	-174.625
Saldo Final Período actual 30/09/2011	3.987.783	-59.159	310.503	4.239.127	4.239.127

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.

NOTA 1. – INFORMACION GENERAL

La cuenta en participación III tiene hasta el 30 de Septiembre del 2012, 279 contratos, que han sido generados directamente por San Sebastian Inmobiliaria. 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 Septiembre de 2012, y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, las que han sido aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

Los estados financieros presentados por La Tercera 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 Septiembre de 2012, al 31 de diciembre de 2011.

- Estado Integral de resultados:

El estado integral de resultados se presenta, por función, para los ejercicios terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 30 de Septiembre 2012.

- Estado de Flujo de Efectivo:

El estado de flujo de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los ejercicios terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 30 de Septiembre 2011.

-Estado de Cambios en el Patrimonio Neto:

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los ejercicios terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 30 de Septiembre 2012.

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 el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro individual. En este caso se determinó que trimestralmente se evaluara la cartera de morosos, identificando las cuotas vencidas con más de 6 dividendos impagos y contabilizando el 100%, a partir de la 7ma. cuota impaga en deudores incobrables. Cabe recordar que este método lo evalúa anualmente la Gerencia General

2.6 Contratos Leasing

La sociedad ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, 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 Habitacional, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Otros activos financieros, corrientes

Un activo financiero corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al corto plazo, menor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de corto plazo. Es decir los dividendos por percibir en 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.8 Otros activos financieros, no corrientes

Un activo financiero corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al largo plazo, mayor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de largo plazo. Es decir los dividendos por percibir después de 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.9 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.

2.10 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los clientes se utilizará el método de Activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.11 Pasivos financieros

La Sociedad reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Estos pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.12 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los clientes.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

A la 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.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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
NIC 27 (2011) Estados financieros separados	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 28 (2011) Inversiones en asociados y negocios conjuntos	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013

Enmiendas a NIIFs	Fecha de Aplicación Obligatoria
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
NIC 32 Instrumentos financieros: presentación, declaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de Julio de 2014

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

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores inmobiliarios S.A. 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.

El Comité de inversiones está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A.. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria SA es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

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 condiciones crediticias de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del dividendo a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro del dividendo el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de los dividendos ocurre el primer día del mes "N", El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes "N" no se verifica el pago del dividendo correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (Telecobranza). En la acción de "Telecobranza" se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago del dividendo. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes el dividendo a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el deudor manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un

compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la deuda aún no está regularizada, se despacha una Carta Cobranza, en la que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del dividendo moroso dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del dividendo del mes N, existirá acción de “Telecobranza” durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el deudor (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el dividendo del mes N y por ende tampoco ha pagado el dividendo del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial del dividendo impago correspondiente al mes N.

- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización del dividendo moroso dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Deudor se puso al día con los dividendos impagos.
- 2) Deudor tiene plan de pagos
- 3) Deudor pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los deudores que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al deudor informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

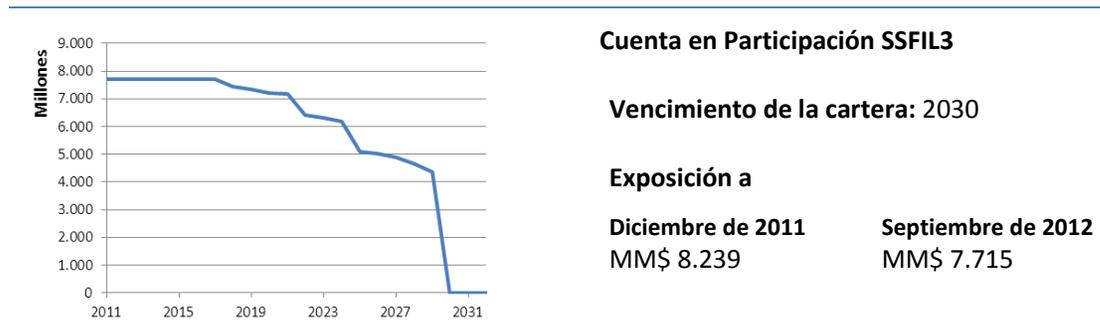
Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial se gatillará al momento de vencerse la tercera cuota morosa del cliente. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los clientes con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del cliente, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

Riesgo Crédito Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliarios, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

La exposición al cierre de Septiembre de 2012, por cada una de las Cuentas en Participación y su distribución hasta el vencimiento es la siguiente:



Cabe señalar que la cuenta se encuentra cerrada a su nivel de inversión, es decir, esta cuenta no posee nuevos ingresos de leasing inmobiliarios, dado lo anterior se aprecia una disminución en la exposición de ambas cuentas.

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación individuales de dicha Cuenta en Participación.

Para mitigar la exposición de cada cartera, la Inmobiliaria ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento de arriendos con promesa de compraventa, 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 establece como dueño de la propiedad (durante la vida del leasing) a San Sebastián Inmobiliaria; disminuyendo de esta manera la exposición final, siendo esta la diferencia entre el valor final esperado para el leasing menos el valor comercial de la propiedad al momento de no pago del cliente (default).

El valor final de un leasing se determina por el valor del saldo deudor que ese cliente tiene a la fecha de corte.

El valor comercial de una propiedad se determina en base a una tasación experta que se realiza con un tasador autorizado por la sociedad. El valor comercial de la propiedad al momento de ser recibida en pago por la resciliación de una operación, por sentencia judicial o transacción extrajudicial es el saldo deudor de esa operación considerando también los gastos generados en la recuperación de dicho inmueble (costas judiciales y procesales, servicios impagos, cuotas en mora, intereses penales, seguros impagos, etc...)

Cabe señalar además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir, se están incorporando nuevos leasing a la cartera. En este caso el nivel de exposición va en aumento.
- cuenta cerrada, no existen nuevos leasing, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 30 de diciembre	Exposición MM\$ al 30 de Septiembre
SSIFL3	Cerrada	8.239	7.715

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 las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL3	0,13%	0,26%	0,14%	1,27%

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 pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Este riesgo 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.

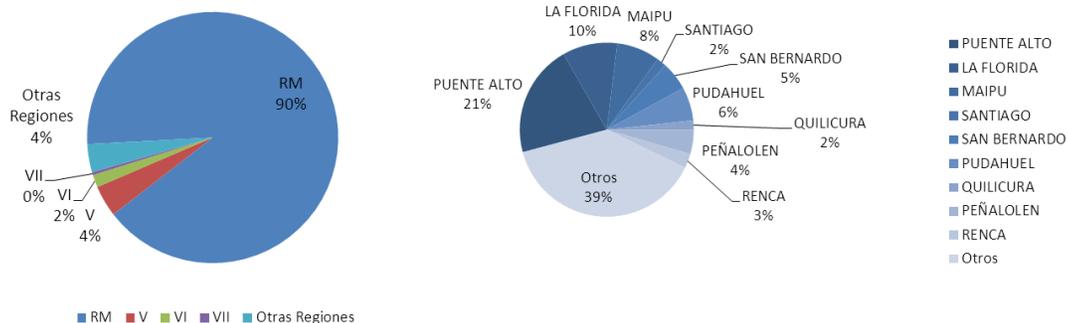
Riesgo de Inflación

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 leasing. 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 la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 21% sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Concepto	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	-4.977	-16.753
Fondo Mutuo	Peso chileno	143.279	224.487
Renta fija	Peso chileno	50.395	41.896
Totales		188.697	249.630

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los clientes y son los siguientes:

Vencidas y no pagadas			
	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	42.377	72.182
Vencidas entre cuatro meses y seis meses	Peso chileno	16.208	13.999
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	9.789	7.097
Vencidas mayor a doce meses	Peso chileno	2.919	1.338
Totales		71.293	94.616

Por vencer			
	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	78.316	42.347
Con vencimiento entre tres meses y seis meses	Peso chileno	0	0
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	0	0
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	0	0
Totales		78.316	42.347

Concepto	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	149.609	136.963
Provisión deudores incobrables	Peso chileno	-12.708	-8.435
Total Deudores incobrables		136.901	128.528

Además se presenta conciliación de provisión deudores incobrables:

Concepto	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Provisión al principio del periodo	Peso chileno	-8.435	0
Movimiento del periodo	Peso chileno	-4.273*	-8.435
Provisión al final del periodo		-12.708	-8.435

*El movimiento del periodo corresponde a un aumento de las cuotas impagas a más de 6 cuotas
Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información

Tramos de morosidad	N° clientes	Monto cartera	N° clientes Al 31/12/2011	Monto cartera Al 31/12/2011
Al día	159	0	191	0
1-30 días	34	449.654	35	493.765
31-60 días	31	469.028	17	293.212
61-90 días	12	170.680	13	178.170
91-120 días	11	139.529	15	242.999
121-150 días	6	101.475	3	29.748
151-180 días	4	56.874	3	38.633
181-210 días	7	83.708	2	29.585
211-250 días	7	107.203	1	9.710
> 250 días	8	135.498	7	91.885
Totales	279	1.713.649	287	1.407.707

NOTA 7- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 30 de Septiembre del 2012.

NOTA 8.- ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 30 de Septiembre de 2012, al 31 de Diciembre 2011, los saldos son los siguientes:

Cuentas	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Propiedades	47.233	0
Costo Recuperación de Propiedades	5.702	0
Totales	52.935	0

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 31 de Diciembre del 2011 las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes

Por cobrar y por vencer	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
leasing por cobrar neto			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	34.408	32.202
Con vencimiento entre tres meses y seis meses	Peso chileno	35.397	33.127
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	73.877	69.140
Totales		143.682	134.469

Activos Financieros No Corrientes, Leasing por cobrar Neto

	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
leasing por cobrar neto			
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	3.673.287	3.836.075
Totales		3.673.287	3.836.075

Para las operaciones de leasing financiero se incluye la siguiente conciliación:

30/09/2012

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	143.682	419.056	562.738	-
Entre 1 y 5 años	769.408	1.481.549	0	2.250.957
Mas de 5 años	2.903.879	1.997.552	-	4.901.431
Totales	3.816.969	3.898.157	562.738	7.152.388

31/12/2011

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$
Hasta 1 año	141.395	437.013	578.408	-
Entre 1 y 5 años	720.067	1.565.859	-	2.285.926
Mas de 5 años	3.109.082	2.265.318	-	5.374.400
Totales	3.970.544	4.268.190	578.408	7.660.326

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281.

NOTA 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 31 de Diciembre del 2011 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes

Concepto	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Propiedades por pagar	Peso chileno	186	186
Participación por pagar a San Sebastián	Peso chileno	13.361	13.902
Por pagar a Participes	Peso chileno	112.803	142.241
Por pagar Cuenta IV	Peso chileno	3.973	87.906
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	3.264	3.050
Totales		133.587	247.285

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 31 de Diciembre del 2011 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes

30/09/2012			
Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15 %	544.127	544.127
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15 %	544.127	544.127
Sociedad anónima cerrada 2	70 %	2.539.260	2.539.260
Totales	100 %	3.627.514	3.627.514
Corte Cupón Pagado		138.282	138.282
Capital suscrito y Pagado Inicial		3.765.796	3.765.796

31/12/2011			
Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15 %	564.869	564.869
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15 %	564.869	564.869
Sociedad anónima cerrada 2	70 %	2.636.058	2.636.058
Totales	100 %	3.765.796	3.765.796

30/09/201			
Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15 %	572.531	572.531
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15 %	572.531	572.531
Sociedad anónima cerrada 2	70 %	2.671.808	2.671.808
Totales	100 %	3.816.870	3.816.870

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

El capital disminuye con el tiempo ya que esta conformado por aportes que los participes integraron y que trimestralmente se amortiza, conforme a la recaudación efectiva deducidos los gastos, a través del denominado internamente "corte de cupón", el que se compone de capital mas intereses (Resultados acumulados).

NOTA 12.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 30 de Septiembre del 2012 y al 31 de Diciembre del 2011 son las siguientes

Concepto	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Utilidades Acumuladas	335.621	143.642
Corte cupón	-230.941	-346.366
Utilidad del Ejercicio	329.721	538.345
Totales	434.401	335.621

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

El capital disminuye con el tiempo ya que esta conformado por aportes que los partícipes integraron y que trimestralmente se amortiza, conforme a la recaudación efectiva deducidos los gastos, a través del denominado internamente "corte de cupón", el que se compone de capital mas intereses (Resultados acumulados).

NOTA 13.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 30 de Septiembre del 2012 y al 30 de Septiembre del 2011 son las siguientes

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Intereses leasing	320.171	333.771	107.477	111.074
Interés penal	3.181	1.979	1.183	632
Totales	323.352	335.750	108.660	111.706

NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 30 de Septiembre del 2011 los gastos de administración son las siguientes

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Gasto Gestora SSI	-40.772	-51.614	-13.361	-23.352
Totales	-40.772	-51.614	-13.361	-23.352

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 30 de Septiembre del 2011 los gastos de administración son las siguientes

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Gastos generales	0	-574	0	0
Asesorías	-13.652	-15.711	-3.729	-8.814
Auditorías y legales	-267	-842	0	-86
Estimación deudores incobrables	-4.273	0	-3.919	0

Totales	-10.545	-17.127	-7.648	-8.900
----------------	----------------	----------------	---------------	---------------

NOTA 16.- OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

Al 30 de Septiembre de 2012 y al 30 de Septiembre de 2011, las otras perdidas son las siguientes:

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Comisión recaudación de primas seguros	2.763	8.809	0	4.513
Reversa de provisiones			-2.400	
Totales	2.763	8.809	-2.400	4.513

NOTA 17.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 30 de Septiembre del 2011 los ingresos financieros son los siguientes

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Interés Fondo mutuo	6.566	8.333	2.448	4.871
Interés renta fija	-600	-18	-765	-358
Totales	5.966	8.315	1.683	4.513

NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 30 de Septiembre del 2011 los ingresos financieros son los siguientes

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Reajuste por UF Leasing	56.605	102.658	-5.138	20.876
Totales	56.605	102.658	-5.138	20.876

NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS.

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 30 de Septiembre del 2011, la Sociedad no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS.

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 30 de Septiembre del 2011, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 21.- SANCIONES

- a) De la Superintendencia de Valores y Seguros: Al 30 de Septiembre de 2012, 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 Septiembre de 2012, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otros Autoridades Administrativas.

NOTA 22.- HECHOS RELEVANTES

Al 30 de Septiembre, no existen hechos relevantes

NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de Septiembre del 2012 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 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 25.- ANALISIS RAZONADO

ACTIVOS	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Activos corrientes	522.215	512.627
leasing por cobrar a mas de 12 meses	3.673.287	3.836.075
Totales	4.195.502	4.348.702

PASIVOS	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Pasivos corrientes	133.587	247.285
Patrimonio	4.061.915	4.101.417
Totales	4.195.502	4.348.702

1.- LIQUIDEZ CORRIENTE

(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)

30/09/2012	31/12/2011	30/09/2011
3,9	2,1	1,73

La Liquidez corriente al 30 de Septiembre de 2012, es de 3,9 veces el pasivo frente al valor del activo, el aumento comparado con el 31 de diciembre de 2011, esta dado por un aumento del activo corriente y una disminución en el pasivo.

2.- RAZON ACIDA

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

30/09/2012	31/12/2011	30/09/2011
3,5	2,1	1,73

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

3.- ENDEUDAMIENTO

(Total deuda / Patrimonio) %

30/09/2012	31/12/2011	30/09/2011
3,3%	6%	8,6%

La Razón de endeudamiento para el periodo Septiembre del 2012 presenta un porcentaje de 3,3%, 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)

30/09/2012	31/12/2011	30/09/2011
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

30/09/2012	31/12/2011	30/09/2011
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\$) \$329.721.-

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

7.- CALIDAD DE ACTIVOS

Datos	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Cartera Leasing	3.953.870	4.099.072
Cartera leasing bruta	3.966.578	4.107.507
Cartera morosa	1.713.649	1.407.707
Total Activos	4.195.502	4.348.702
Patrimonio total	4.061.915	4.101.317

a) Cartera Leasing / total de activos

30/09/2012	31/12/2011
94,2%	99,9%

La comparación de los índices calculados nos indica que ha disminuido rendimiento de los activos de un periodo a otro, pero esto debido a una baja de la cartera leasing.

b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta

30/09/2012	31/12/2011
43,2%	34,2%

La comparación de los índices calculados nos indica que ha aumentado de un periodo a otro la proporción de la cartera en mora.

c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total

30/09/2012	31/12/2011
42,1%	34,3%

El nivel de contribución de recursos patrimoniales ha aumentado respecto de un periodo a otro debido a un disminución de las utilidades.

d) Castigos / Cartera leasing bruta

30/09/2012	31/12/2011
0	0

Los índices arrojados se presentan en cero debido a que no se han producido castigos.

e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta

30/09/2012	31/12/2011
0,3%	0,2%

Los indicadores presentan un bajo nivel de protección ante el riesgo de moras, pero esto debido a que no se había efectuado una provisión de deudores incobrables anteriormente.

f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa

30/09/2012	31/12/2011
0,7%	2,1%

Los indicadores presentan un bajo nivel de protección ante el riesgo de moras, pero esto debido a que no se había efectuado una provisión de deudores incobrables anteriormente.

g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta

30/09/2012	31/12/2011
0	0

No existe cartera renegociada.

h) Cartera Leasing renegociada / Patrimonio total

30/09/2012	31/12/2011
0	0

No existe cartera renegociada.

i) Provisión cartera leasing renegociada / Cartera leasing renegociada

30/09/2012	31/12/2011
0	0

No existe cartera renegociada.

8.- RENTABILIDAD

Datos	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$
Intereses y reajustes	385.923	446.723
Ganancia bruta	282.580	284.136
Ganancia (perdida) act. Oper.	264.387	264.030
Ganancia (perdida)	329.721	384.536
Cartera Leasing	3.953.870	4.076.680
Patrimonio total	4.061.915	4.087.894
Total activos	4.195.502	4.438.238
Ingresos actividades ordinarias	323.352	335.750
Gastos de administración	18.193	20.106

a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing

30/09/2012	30/09/2011
9,7%	10,9%

Los intereses y reajustes han disminuido respecto de un periodo a otro debido a un aumento de colocaciones.

b) Ganancia bruta / Cartera leasing

30/09/2012	30/09/2011
7,1%	6,9%

La ganancia bruta ha aumentado respecto de un periodo a otro.

c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing

30/09/2012	30/09/2011
6,6%	6,4%

La ganancia ha aumentado respecto de un periodo a otro.

d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing

30/09/2012	30/09/2011
8,3%	9,4%

La ganancia ha disminuido respecto de un periodo a otro.

e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)

30/09/2012	30/09/2011
8,8%	10,3%

El nivel de retorno ha disminuido respecto de un periodo a otro debido a una repartición de capital.

f) Ganancias (perdidas) / Total de activos

30/09/2012	30/09/2011
7,8%	8,6%

El nivel de retorno generado por el activo ha disminuido respecto de un periodo a otro.

g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias

30/09/2012	30/09/2011
87,3%	84,6%

El nivel de ganancia generada por las actividades de la operación ha disminuido.

h) Ganancias (perdidas) / de act. oper. / Ing de act. ordin.

30/09/2012	30/09/2011
81,7%	78,6%

El nivel de ganancia generada por las actividades de la operación ha aumentado.

i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias

30/09/2012	30/09/2011
101,9%	114,5%

La rentabilidad respecto a los ingresos ha disminuido respecto de un periodo a otro.

j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria

30/09/2012	30/09/2011
5,6%	5,9%

El costo promedio de los gastos de administración ha disminuido respecto a los ingresos

k) Gastos de administ. / Ganancia bruta

30/09/2012	30/09/2011
6,4%	7%

El costo promedio de los gastos de administración ha disminuido respecto a las ganancias

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación IV
Correspondiente al periodo terminado al 30 de Septiembre 2012,
30 de Septiembre 2011 y al 31 diciembre 2011

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 31 de Diciembre del 2011
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(5)	485.128	315.376
Otros activos financieros, corrientes	(9)	282.430	259.859
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(6)	269.629	302.025
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	(7.a)	0	0
Activos disponibles para la venta	(8)	38.988	0
Total activos corrientes		1.076.175	877.260
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	(9)	7.964.358	8.165.234
Total de activos no corrientes		7.964.358	8.165.234
Total de activos		9.040.533	9.042.494

Patrimonios y pasivos	Notas	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes		0	0
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(10)	395.375	516.376
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	(7.b)	0	0
Total pasivos corrientes		395.375	516.376
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		0	0
Total pasivos		395.375	516.376
Patrimonio			
Capital emitido	(11)	7.871.878	7.947.136
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(12)	772.264	578.982
Otras reservas		1.016	0
Total Patrimonio		8.645.158	8.526.118
Total de patrimonio y pasivos		9.040.533	9.042.494

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES POR FUNCION
 Por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011
 Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2012 30/09/2012 M\$	01/01/2011 30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012 M\$	01/07/2011 30/09/2011 M\$
Ganancia (pérdida)					
Ingresos de actividades ordinarias	(13)	709.024	367.764	229.151	165.296
Costo de ventas	(14)	-88.008	-51.749	-28.942	-22.387
Ganancia bruta		621.016	316.015	200.209	142.909
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado		0	0	0	0
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	1.750	10.756	-6.726	7.768
Gasto de administración	(15)	-61.591	-94.751	-16.016	-23.033
Ingresos financieros	(17)	12.636	20.775	2.359	11.094
Resultados por unidades de reajuste	(18)	108.871	112.296	-15.370	31.327
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		682.682	365.091	164.456	170.065
Ganancia (pérdida)		682.682	365.091	164.456	170.065

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011
Expresados en miles de pesos chilenos

	01/01/2012 30/09/2012 M\$	01/01/2011 30/09/2012 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	818.417	337.713
Otros cobros por actividades de operación	127.379	0
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-86.640	-5.636.936
Otros pagos por actividad de operación	-79.085	0
Intereses recibidos	13.670	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	1.423
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	793.741	-5.297.800
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	0	5.636.617
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	-623.989	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-623.989	5.636.617
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	169.752	338.817
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	315.376	84.650
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	485.128	423.467

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de Septiembre del 2012

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2012	8.347.562	1.016	578.982	8.927.560	8.927.560
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por correcciones de errores	0	0	0	0	0
Saldo Inicial Reexpresado	8.347.562	1.016	578.982	8.927.560	8.927.560
Cambios en patrimonio	0	0	0	0	0
Resultado Integral	0	0	0	0	0
Ganancia (pérdida)	0	0	682.682	682.682	682.682
Otro resultado integral	0	0	0	0	0
Resultado integral	0	0	682.682	682.682	682.682
Emisión de patrimonio	0	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-475.684	0	-489.400	-965.084	-965.084
Total de cambios en patrimonio	-475.684	0	193.282	-282.402	-282.402
Saldo Final Período Actual 30/09/2012	7.871.878	1.016	772.264	8.645.158	8.645.158

**CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011
Expresados en miles de pesos chilenos**

Al 30 de Septiembre del 2011

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011	1.017.302	0	-6.490	1.010.812	1.010.812
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por correcciones de errores	0	0	0	0	0
Saldo Inicial Reexpresado	1.017.302	0	-6.490	1.010.812	1.010.812
Cambios en patrimonio	0	0	0	0	0
Resultado Integral	0	0	0	0	0
Ganancia (pérdida)	0	0	365.090	365.090	365.090
Otro resultado integral	0	0	0	0	0
Resultado integral	0	0	365.090	365.090	365.090
Emisión de patrimonio	0	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	5.636.617	0	0	5.636.617	5.636.617
Total de cambios en patrimonio	5.636.617	0	365.090	6.001.707	6.001.707
Saldo Final Período Actual 30/09/2011	6.653.919	0	358.600	7.012.519	7.012.519

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.

NOTA 1.- INFORMACION GENERAL

La cuenta en participación IV tiene hasta el 30 de Septiembre del 2012, 583 contratos, de los cuales 38 fueron originados y adquiridos a terceros y 545 han sido generados directamente por San Sebastian Inmobiliaria. 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 copiados, 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 Septiembre de 2012, y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, las que han sido aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

Los estados financieros presentados por la cuarta 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 Septiembre de 2012, al 31 de diciembre de 2011.

- Estado Integral de resultados:

El estado integral de resultados se presenta, por función, para los ejercicios terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 30 de Septiembre 2011.

Estado de Flujo de Efectivo:

El estado de flujo de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los ejercicios terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 30 de Septiembre 2011.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto:

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los ejercicios terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 30 de Septiembre 2012.

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 el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro individual. En este caso se determinó que trimestralmente se evaluara la cartera de morosos, identificando las cuotas vencidas con más de 6 dividendos impagos y contabilizando el 100%, a partir de la 7ma. cuota impaga en deudores incobrables. Cabe recordar que este método lo evalúa anualmente la Gerencia General

2.6 Contratos Leasing

La sociedad ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, 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 Habitacional, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Otros activos financieros, corrientes

Un activo financiero corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al corto plazo, menor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de corto plazo. Es decir los dividendos por percibir en 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.8 Otros activos financieros, no corrientes

Un activo financiero corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al largo plazo, mayor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de largo plazo. Es decir los dividendos por percibir después de 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.9 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.

2.10 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los clientes se utilizará el método de Activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.11 Pasivos financieros

La Sociedad reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Estos pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.12 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los clientes.

NOTA 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.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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
NIC 27 (2011) Estados financieros separados	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 28 (2011) Inversiones en asociados y negocios conjuntos	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligación
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
NIC 32 Instrumentos financieros: presentación, declaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de Julio de 2014

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

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores inmobiliarios S.A. 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.

El Comité de inversiones está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria SA es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

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 condiciones crediticias de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del dividendo a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro del dividendo el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

El vencimiento de los dividendos ocurre el primer día del mes "N", El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes "N" no se verifica el pago del dividendo correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (Telecobranza). En la acción de "Telecobranza" se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago del dividendo. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes el dividendo a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el deudor manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer

un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la deuda aún no está regularizada, se despacha una Carta Cobranza, en la que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del dividendo moroso dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del dividendo del mes N, existirá acción de “Telecobranza” durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el deudor (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el dividendo del mes N y por ende tampoco ha pagado el dividendo del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial del dividendo impago correspondiente al mes N.
- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización del dividendo moroso dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Deudor se puso al día con los dividendos impagos.
- 2) Deudor tiene plan de pagos
- 3) Deudor pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los deudores que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al deudor informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

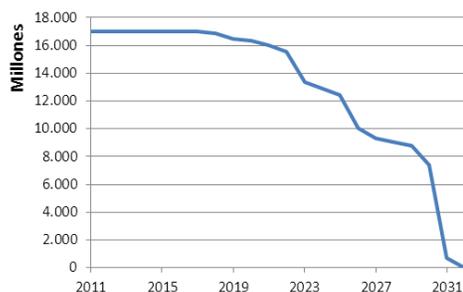
Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial se gatillará al momento de vencerse la tercera cuota morosa del cliente. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los clientes con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del cliente, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

Riesgo Crédito Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliarios, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

La exposición al cierre de Septiembre de 2012, por cada una de las Cuentas en Participación y su distribución hasta el vencimiento es la siguiente:



Cuenta en Participación SSFIL4

Vencimiento de la cartera: 2032

Exposición a

Diciembre de 2011
MM\$ 17.865

Septiembre de 2012
MM\$ 17.006

Cabe señalar que la cuenta se encuentra cerrada a su nivel de inversión, es decir, esta cuenta no posee nuevos ingresos de leasing inmobiliarios, dado lo anterior se aprecia una disminución en la exposición de ambas cuentas.

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación individuales de dicha Cuenta en Participación.

Para mitigar la exposición de cada cartera, la Inmobiliaria ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento de arriendos con promesa de compraventa, 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 establece como dueño de la propiedad (durante la vida del leasing) a San Sebastián Inmobiliaria; disminuyendo de esta manera la exposición final, siendo esta la diferencia entre el valor final esperado para el leasing menos el valor comercial de la propiedad al momento de no pago del cliente (default).

El valor final de un leasing se determina por el valor del saldo deudor que ese cliente tiene a la fecha de corte.

El valor comercial de una propiedad se determina en base a una tasación experta que se realiza con un tasador autorizado por la sociedad. El valor comercial de la propiedad al momento de ser recibida en pago por la resciliación de una operación, por sentencia judicial o transacción extrajudicial es el saldo deudor de esa operación considerando también los gastos generados en la recuperación de dicho inmueble (costas judiciales y procesales, servicios impagos, cuotas en mora, intereses penales, seguros impagos, etc...)

Cabe señalar además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir, se están incorporando nuevos leasing a la cartera. En este caso el nivel de exposición va en aumento.
- cuenta cerrada, no existen nuevos leasing, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 30 de diciembre	Exposición MM\$ al 30 de Septiembre
SSIFL4	Cerrada	17.865	17.006

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 las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL4	0,2%	0,17%	0,19%	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 pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Este riesgo 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.

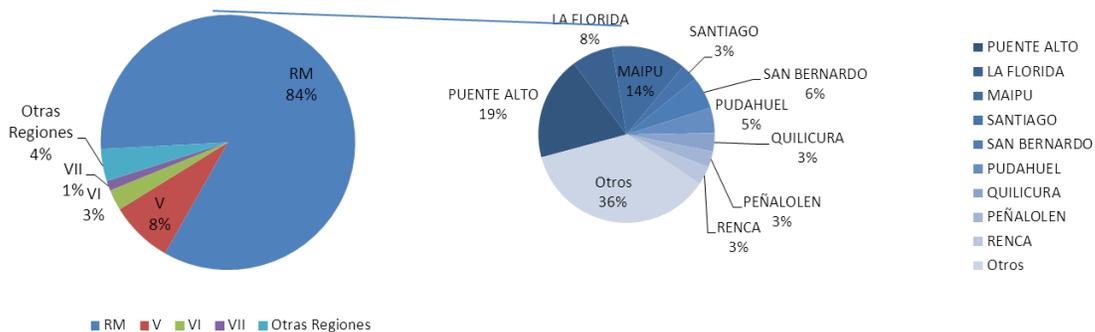
Riesgo de Inflación

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 leasing. 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 la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 19% sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Concepto	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	68.068	29.428
Fondo Mutuo	Peso chileno	383.550	269.397
Renta fija	Peso chileno	33.510	16.551
Totales		485.128	315.376

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	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	87.626	144.065
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso chileno	31.928	16.655
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	25.626	5.517
Vencidas mayor a doce meses	Peso chileno	3.791	3.929
Totales		148.971	170.166

Por vencer	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	150.075	141.305
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	0	0
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	0	0
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	0	0
Totales		150.075	141.305

Concepto	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	299.046	311.471
Provisión deudores incobrables	Peso chileno	-29.417	-9.446
Total Deudores incobrables		269.629	302.025

Además se presenta conciliación de provisión deudores incobrables:

Concepto	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Provisión al principio del periodo	Peso chileno	-9.446	0
Movimiento del periodo	Peso chileno	-19.971*	-9.446
Provisión al final del periodo		-29.417	-9.446

* El movimiento del periodo corresponde a un aumento de las cuotas impagas a más de 6 cuotas

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información

Tramos de morosidad	N° clientes Al 30/09/2012	Monto cartera Al 30/09/2012	N° clientes Al 31/12/2011	Monto cartera Al 31/12/2011
Al día	327	0	383	0
1-30 días	93	1.432.338	78	1.064.508
31-60 días	47	682.119	68	1.121.692
61-90 días	29	475.434	31	452.662
91-120 días	18	232.679	8	126.501
121-150 días	14	167.562	10	115.656
151-180 días	8	138.991	3	60.096
181-210 días	9	125.812	2	30.192
211-250 días	10	150.269	0	0
> 250 días	28	438.836	6	76.518
Totales	584	3.844.040	589	3.047.826

NOTA 7- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 30 de Septiembre del 2012.

NOTA 8.- ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 30 de Septiembre de 2012, al 31 de Diciembre 2011, los saldos son los siguientes:

Cuentas	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Costo Recuperación de Propiedades	2.202	0
Propiedades recuperadas	36.786	
Totales	38.988	0

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

Al 30 de Septiembre de 2012, al 31 de Diciembre del 2011, las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes

Activos financieros corrientes, leasing por cobrar neto	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	67.636	62.232
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	69.579	64.019
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	145.215	133.608
Totales		282.430	259.859

Activos financieros no corrientes, leasing por cobrar neto

	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	7.964.358	8.165.233
Totales		7.964.358	8.165.234

Para las operaciones de leasing financiero se incluye la siguiente conciliación:

30/09/2012

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	282.430	910.620	1.193.050	-
Entre 1 y 5 años	1.510.379	3.260.257	-	4.770.636
Mas de 5 años	6.453.979	4.588.270	-	11.042.249
Totales	8.246.788	8.759.147	1.193.050	15.812.885

31/12/2011

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$
Hasta 1 año	259.859	874.520	1.134.379	-
Entre 1 y 5 años	913.304	2.055.691	-	2.968.995
Mas de 5 años	7.251.930	6.509.293	-	13.671.223
Totales	8.425.093	9.439.504	1.134.379	16.730.218

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281.

NOTA 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 31 de Diciembre del 2011 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes

Concepto	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Propiedades por pagar	Peso chileno	4.818	481.625
Gastos judiciales	Peso chileno	3.490	1.400
Participación por pagar a San Sebastián	Peso chileno	28.941	0
Por pagar a Participes	Peso chileno	341.095	28.478
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	14.821	4.873
Por pagar a cuenta III	Peso chileno	2.210	0
Totales		395.375	516.376

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 31 de Diciembre del 2011 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes

30/09/2012			
Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15 %	1.218.929	1.218.929
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15 %	1.218.929	1.218.929
Sociedad de responsabilidad limitada 3	70 %	5.688.336	5.688.336
Totales	100 %	7.871.878	7.871.878

Corte Cupón Pagado	475.684	475.684
---------------------------	----------------	----------------

Capital suscrito y Pagado Inicial	8.347.562	8.347.562
--	------------------	------------------

31/12/2011			
Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15 %	1.252.134	1.252.134
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15 %	1.252.134	1.252.134
Sociedad de responsabilidad limitada 3	70 %	5.843.293	5.843.293
Totales	100 %	8.347.562	8.347.562

30/09/2011			
Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15 %	998.088	998.088
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15 %	998.088	998.088
Sociedad de responsabilidad limitada 3	70 %	4.657.743	4.657.743
Totales	100 %	6.653.919	6.653.919

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

El capital disminuye con el tiempo ya que esta conformado por aportes que los participes integraron y que trimestralmente se amortiza, conforme a la recaudación efectiva deducidos los gastos, a través del denominado internamente "corte de cupón", el que se compone de capital mas intereses (Resultados acumulados).

NOTA 12.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 30 de Septiembre del 2012 y al 30 de Septiembre del 2011 son las siguientes

Concepto	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Utilidades Acumuladas	578.982	-6.490
Corte cupón	-489.400	0
Utilidad del Ejercicio	682.682	585.472
Totales	772.264	578.982

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

El capital disminuye con el tiempo ya que esta conformado por aportes que los partícipes integraron y que trimestralmente se amortiza, conforme a la recaudación efectiva deducidos los gastos, a través del denominado internamente "corte de cupón", el que se compone de capital mas intereses (Resultados acumulados).

NOTA 13.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 30 de Septiembre del 2012 y al 30 de Septiembre del 2011 son las siguientes

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Intereses leasing	703.589	366.241	226.927	164.680
Interés penal ganado	5.435	1.523	2.224	616
Totales	709.024	367.764	229.151	165.296

NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 30 de Septiembre del 2011 los gastos de administración son las siguientes

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Gasto gestora	-88.008	-51.749	-28.942	-22.387
Totales	-88.008	-51.749	-28.942	-22.387

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 30 de Septiembre del 2011 los gastos de administración son las siguientes

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Asesorias	-41.352	-85.498	-7.788	-22.946

Auditorias y legales	-268	-993	0	-87
Gastos generales	0	-574	0	0
Estimación Deudores incobrables	-19.971	-7.686	-8.228	0
Totales	-61.591	-94.751	-16.016	-23.033

NOTA 16 - OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 30 de Septiembre del 2011 las otras ganancias son las siguientes

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Comisión recaudación de primas seguros	1.750	10.756	0	7.768
Reversa provisión	0	0	-6.726	0
Totales	1.750	10.756	-6.726	7.768

NOTA 17.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 30 de Septiembre del 2011 los ingresos financieros son los siguientes

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Interés Fondo mutuo	13.671	21.472	2.850	11.791
Interés renta fija	-1.035	-697	-491	-697
Totales	12.636	20.775	2.359	11.094

NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 30 de Septiembre del 2011 los ingresos financieros son los siguientes

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Reajuste por UF Leasing	108.871	112.296	-15.370	31.327
Totales	108.871	112.296	-15.370	31.327

NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS.

Al 30 de Septiembre de 2012 y 2011, la Sociedad no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS.

Al 30 de Septiembre de 2012 y 2011, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 21.- SANCIONES

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros: Al 30 de Septiembre del 2012, 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 Septiembre de 2012, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otras Autoridades Administrativas.

NOTA 22.- HECHOS RELEVANTES

Al 30 de Septiembre de 2012, no existen hechos relevantes

NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de Septiembre de 2012 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 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 25.- ANALISIS RAZONADO

ACTIVOS	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Activos corrientes	1.076.175	877.260
leasing por cobrar a mas de 12 meses	7.964.358	8.165.234
Totales	9.040.533	9.042.494

PASIVOS	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Pasivos corrientes	395.375	516.376
Patrimonio	8.645.158	8.526.118
Totales	9.040.533	9.042.494

LIQUIDEZ CORRIENTE

(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)

30/09/2012	31/12/2011	30/09/2011
2,7	1,7	1,7

La Liquidez corriente al 30 de Septiembre de 2012, es de 2,7 veces el pasivo frente al valor del activo, la disminución comparado con el 30 de Septiembre de 2011, esta dado por una aumento en el pasivo corto plazo.

1- RAZON ACIDA

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

30/09/2012	31/12/2011	30/09/2011
2,6	1,7	1,7

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

2- ENDEUDAMIENTO

(Total deuda / Patrimonio) %

30/09/2012	31/12/2011	30/09/2011

4,6%	6%	7,2%
------	----	------

La Razón de endeudamiento para el periodo Septiembre 2012 presenta un porcentaje de 4,6%, este aumento esta dada por el aumento de pasivos corrientes.

3- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P

Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total

30/09/2012	31/12/2011	30/09/2011
1	1	1

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

4- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P

Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total

30/09/2012	31/12/2011	30/09/2011
0	0	0

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

5- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO

Ganancia Perdida (pérdida) después de impuestos (M\$) 682.682

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

7.- CALIDAD DE ACTIVOS

Datos	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Cartera Leasing	8.516.417	8.727.118
Cartera leasing bruta	8.545.834	8.736.564
Cartera morosa	3.844.040	3.047.826
Total Activos	9.040.533	9.042.494
Patrimonio total	8.645.158	8.526.118

a) Cartera Leasing / total de activos

30/09/2012	30/09/2011
94,2%	96,5%

La comparación de los índices calculados nos indica que ha bajado rendimiento de los activos de un periodo a otro, pero esto debido a una disminución de la cartera leasing.

b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta

30/09/2012	30/09/2011
44,9%	34,8%

La comparación de los índices calculados nos indica que ha aumentado de un periodo a otro la proporción de la cartera en mora.

c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total

30/09/2012	30/09/2011
44,4%	35,7%

El nivel de contribución de recursos patrimoniales ha aumentado respecto de un periodo a otro debido a un aumento de las utilidades.

d) Castigos / Cartera leasing bruta

30/09/2012	30/09/2011
0	0

Los índices arrojados se presentan en cero debido a que no se han producido castigos.

e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta

30/09/2012	30/09/2011
0,3%	0,3%

Los indicadores presentan un bajo nivel de protección ante el riesgo de moras, pero esto debido a que no se había efectuado una provisión de deudores incobrables anteriormente ya que la vivienda esta a nombre de San Sebastian.

f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa

30/09/2012	30/09/2011
0,7%	0,3%

Los indicadores presentan un bajo nivel de protección ante el riesgo de moras, pero esto debido a que no se había efectuado una provisión de deudores incobrables anteriormente ya que la vivienda esta a nombre de San Sebastian.

g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta

30/09/2012	30/09/2011
0	0

No existe cartera renegociada.

h) Cartera Leasing renegociada / Patrimonio total

30/09/2012	30/09/2011
0	0

No existe cartera renegociada.

i) Provisión cartera leasing renegociada / Cartera leasing renegociada

30/09/2012	30/09/2011
0	0

No existe cartera renegociada.

8.- RENTABILIDAD

Datos	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$
Intereses y reajustes	830.531	500.835
Ganancia bruta	621.016	316.015
Ganancia (perdida) act. Oper.	559.425	221.264
Ganancia (perdida)	682.682	365.091
Cartera Leasing	8.516.417	7.086.031
Patrimonio total	8.645.158	7.010.651
Total activos	9.040.533	7.514.034
Ingresos actividades ordinarias	709.024	367.764
Gastos de administración	61.591	94.751

a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing

30/09/2012	30/09/2011
9,7%	7%

Los intereses y reajustes han aumentado respecto de un periodo a otro debido a un aumento de colocaciones.

b) Ganancia bruta / Cartera leasing

30/09/2012	30/09/2011
7,2%	4,4%

La ganancia bruta ha aumentado respecto de un periodo a otro.

c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing

30/09/2012	30/09/2011
6,5%	3,1%

La ganancia ha aumentado respecto de un periodo a otro.

d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing

30/09/2012	30/09/2011
8%	5,1%

La ganancia ha aumentado respecto de un periodo a otro.

e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)

30/09/2012	30/09/2011
8,5%	5,4%

El nivel de retorno ha aumentado respecto de un periodo a otro debido a una repartición de capital.

f) Ganancias (perdidas) / Total de activos

30/09/2012	30/09/2011
7,5%	4,8%

El nivel de retorno generado por el activo ha aumentado respecto de un periodo a otro.

g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias

30/09/2012	30/09/2011
87,5%	85,9%

El nivel de ganancia generada por las actividades de la operación ha aumentado.

h) Ganancias (perdidas) / de act. oper. / Ing de act. ordin.	30/09/2012	30/09/2011
	78,9%	60%

El nivel de ganancia generada por las actividades de la operación ha aumentado.

i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	30/09/2012	30/09/2011
	96,2%	99,2%

La rentabilidad respecto a los ingresos ha disminuido respecto de un periodo a otro.

j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	30/09/2012	30/09/2011
	8,6%	25,7%

El costo promedio de los gastos de administración ha disminuido respecto a los ingresos

k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	30/09/2012	30/09/2011
	9,9%	29,9%

El costo promedio de los gastos de administración ha disminuido respecto a las ganancias

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación V
Correspondiente al periodo terminado al 30 de Septiembre 2012,
30 de Septiembre 2011 y al 31 diciembre 2011

**CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 31 de Diciembre del 2011
Expresados en miles de pesos chilenos**

Activos	Notas	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(5)	462.680	0
Otros activos financieros, corrientes	(8)	142.169	0
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(6)	100.323	0
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	(7)	0	0
Activos disponibles para la venta		0	0
Total activos corrientes		705.172	0
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	(8)	5.057.878	0
Total de activos no corrientes		5.057.878	0
Total de activos		5.763.050	0
Patrimonios y pasivos			
Patrimonios y pasivos	Notas	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(9)	583.026	0
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes		0	0
Pasivos corrientes totales		583.026	0
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		0	0
Total pasivos		583.026	0
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	5.072.373	0
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	107.651	0
Patrimonio total		5.180.024	0
Total de patrimonio y pasivos		5.763.050	0

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES POR FUNCION
Por los períodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011
Expresados en miles de pesos chilenos**

	Notas	01/01/2012 30/09/2012 M\$	01/01/2011 30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012 M\$	01/07/2011 30/09/2011 M\$
Ganancia (pérdida)					
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	181.185	0	112.586	0
Costo de ventas	(13)	-26.064	0	-14.745	0
Ganancia bruta		155.121	0	97.841	0
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado		0	0	0	0
Otras ganancias (perdidas)	(15)	1.768	0	-395	0
Gasto de administración	(14)	-79.735	0	-40.598	0
Ingresos financieros	(16)	18.677	0	4.308	0
Resultados por unidades de reajuste	(17)	11.820	0	-5.080	0
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		107.651	0	56.076	0
Ganancia (pérdida)		107.651	0	56.076	0

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011
Expresados en miles de pesos chilenos**

	01/01/2012 30/09/2012 M\$	01/01/2011 30/09/2012 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	202.559	0
Otros cobros por actividades de operación	9.784	0
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-4.743.164	0
Otros pagos por actividades de operación	-97.549	0
Intereses recibidos	18.677	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	4.609.693	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	5.072.373	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	462.680	0
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	0	0
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	462.680	0

**CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011
Expresados en miles de pesos chilenos**

Al 30 de Septiembre del 2012

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2012	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por correcciones de errores	0	0	0	0	0
Saldo Inicial Reexpresado	0	0	0	0	0
Cambios en patrimonio	0	0	0	0	0
Resultado Integral	0	0	0	0	0
Ganancia (pérdida)	0	0	107.651	107.651	107.651
Otro resultado integral	0	0	0	0	0
Resultado integral	0	0	107.651	107.651	107.651
Emisión de patrimonio	0	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	5.072.373	0	0	5.072.373	5.072.373
Total de cambios en patrimonio	5.072.373	0	107.651	4.964.722	4.964.722
Saldo Final Período Actual 30/09/2012	5.072.373	0	107.651	4.964.722	4.964.722

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.

NOTA 1.- INFORMACION GENERAL

La cuenta en participación V tiene hasta el 31 de Septiembre del 2012, 335 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastian Inmobiliaria 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 Septiembre de 2012, y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, las que han sido aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

Los estados financieros presentados por la quinta 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 Septiembre de 2012, al 31 de diciembre de 2011.

- Estado Integral de resultados:

El estado integral de resultados se presenta, por función, para los ejercicios terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 30 de Septiembre 2011.

- Estado de Flujo de Efectivo:

El estado de flujo de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los ejercicios terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 30 de Septiembre 2011.

- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto:

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los ejercicios terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 30 de Septiembre 2012.

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 el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro individual. En este caso se determinó que trimestralmente se evaluara la cartera de morosos, identificando las cuotas vencidas con más de 6 dividendos impagos y contabilizando el 100%, a partir de la 7ma. cuota impaga en deudores incobrables. Cabe recordar que este método lo evalúa anualmente la Gerencia General

2.6 Contratos Leasing

La sociedad ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, 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 Habitacional, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Otros activos financieros, corrientes

Un activo financiero corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al corto plazo, menor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de corto plazo. Es decir los dividendos por percibir en 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.8 Otros activos financieros, no corrientes

Un activo financiero corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al largo plazo, mayor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de largo plazo. Es decir los dividendos por percibir después de 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.9 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.

2.10 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los clientes se utilizará el método de Activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.11 Pasivos financieros

La Sociedad reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Estos pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.12 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los clientes.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

A la 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.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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
NIC 27 (2011) Estados financieros separados	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 28 (2011) Inversiones en asociados y negocios conjuntos	Periodos Anuales Iniciados en o después del 1 de enero de 2013

Enmiendas a NIIFs	Fecha de Aplicación Obligación
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
NIC 32 Instrumentos financieros: presentación, declaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de Julio de 2014

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

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores inmobiliarios S.A. 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.

El Comité de inversiones está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A.. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria SA es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

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 condiciones crediticias de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del dividendo a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro del dividendo el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

El vencimiento de los dividendos ocurre el primer día del mes "N", El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes "N" no se verifica el pago del dividendo correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (Telecobranza). En la acción de "Telecobranza" se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago del dividendo. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes el dividendo a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el deudor manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un

compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la deuda aún no está regularizada, se despacha una Carta Cobranza, en la que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del dividendo moroso dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del dividendo del mes N, existirá acción de “Telecobranza” durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el deudor (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el dividendo del mes N y por ende tampoco ha pagado el dividendo del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial del dividendo impago correspondiente al mes N.
- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización del dividendo moroso dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Deudor se puso al día con los dividendos impagos.
- 2) Deudor tiene plan de pagos
- 3) Deudor pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los deudores que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al deudor informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

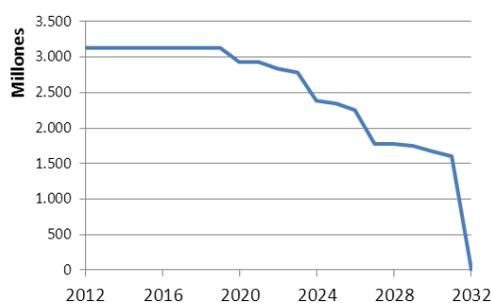
Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial se gatillará al momento de vencerse la tercera cuota morosa del cliente. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los clientes con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del cliente, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

Riesgo Crédito Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliarios, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

La exposición al cierre de Septiembre de 2012, por cada una de las Cuentas en Participación y su distribución hasta el vencimiento es la siguiente:



Cuenta en Participación SSFIL5

Vencimiento de la cartera: 2032

Exposición a

Diciembre de 2011
MM\$ 0

Septiembre de 2012
MM\$ 3.127

Cabe señalar que la cuenta se encuentra abierta a su nivel de inversión, es decir, esta cuenta posee nuevos ingresos de leasing inmobiliarios, dado lo anterior se aprecia un aumento en la exposición de la cuenta.

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación individuales de dicha Cuenta en Participación.

Para mitigar la exposición de cada cartera, la Inmobiliaria ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento de arriendos con promesa de compraventa, 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 establece como dueño de la propiedad (durante la vida del leasing) a San Sebastián Inmobiliaria; disminuyendo de esta manera la exposición final, siendo esta la diferencia entre el valor final esperado para el leasing menos el valor comercial de la propiedad al momento de no pago del cliente (default).

El valor final de un leasing se determina por el valor del saldo deudor que ese cliente tiene a la fecha de corte.

El valor comercial de una propiedad se determina en base a una tasación experta que se realiza con un tasador autorizado por la sociedad. El valor comercial de la propiedad al momento de ser recibida en pago por la resciliación de una operación, por sentencia judicial o transacción extrajudicial es el saldo deudor de esa operación considerando también los gastos generados en la recuperación de dicho inmueble (costas judiciales y procesales, servicios impagos, cuotas en mora, intereses penales, seguros impagos, etc...)

Cabe señalar además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir, se están incorporando nuevos leasing a la cartera. En este caso el nivel de exposición va en aumento.
- cuenta cerrada, no existen nuevos leasing, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 30 de diciembre	Exposición MM\$ al 30 de Septiembre
SSFIL5	Abierta	0	3.127

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 las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL5	0,19%	0,06%	0,06%	0,11%

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 pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Este riesgo 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.

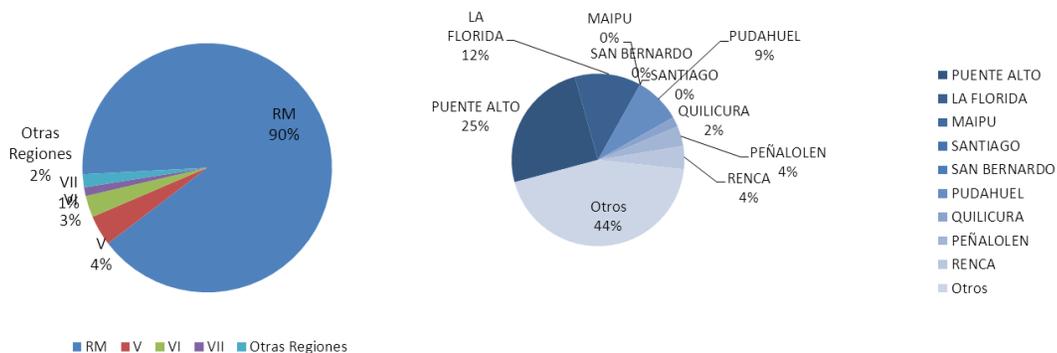
Riesgo de Inflación

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 leasing. 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 la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 25% sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Concepto	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Caja central	Peso chileno	193.824	0
Saldo en banco	Peso chileno	150.495	0
Fondo Mutuo	Peso chileno	118.361	0
Totales		462.680	0

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	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	20.077	0
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso chileno	2.335	0
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	391	0
Vencidas mayor a doce meses	Peso chileno	0	0
Totales		22.803	0

Por vencer	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	77.911	0
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	0	0
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	0	0
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	0	0
Totales		77.911	0

Concepto	Moneda	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	100.714	0
Provisión deudores incobrables	Peso chileno	-391	0
Total Deudores incobrables		100.323	0

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información

Tramos de morosidad	N° clientes	Monto cartera	N° clientes Al 31/12/2011	Monto cartera Al 31/12/2011
Al día	221	0	0	0
1 a 30 días	50	898.337	0	0
31 a 60 días	9	158.693	0	0
61 a 90 días	8	93.434	0	0
91 a 120 días	3	37.100	0	0
121 a 150 días	2	35.651	0	0
151 a 180 días	0	0	0	0
181 a 210 días	1	42.007		
Totales	294	1.265.222	0	0

NOTA 7- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 30 de Septiembre del 2012.

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

Al 30 de Septiembre de 2012, al 31 de Diciembre del 2011, las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes

Por cobrar y por vencer				
	Moneda	30/09/2012	31/12/2011	
leasing por cobrar neto		M\$	M\$	
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	33.880		0
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	35.082		0
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	73.207		0
Totales		142.169		0

Activos financieros no corrientes, leasing por cobrar neto				
	Moneda	30/09/2012	31/12/2011	
leasing por cobrar neto		M\$	M\$	
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	5.057.878		0
Totales		5.057.878		0

Para las operaciones de leasing financiero se incluye la siguiente conciliación:

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	142.169	573.229	715.398	-
Entre 1 y 5 años	761.481	2.103.909	-	2.865.390

Mas de 5 años	4.296.397	3.492.688	-	7.789.085
Totales	5.200.047	6.169.826	715.398	10.654.475

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281.

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 31 de Diciembre del 2011 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes

Concepto	Moneda	30/09/2012	31/12/2011
		M\$	M\$
Propiedades por pagar	Peso chileno	567.745	0
Gastos judiciales	Peso chileno	536	0
Participación por pagar a San Sebastián	Peso chileno	14.745	0
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	0	0
Totales		583.026	0

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 31 de Diciembre del 2011 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes, cabe señalar que todavía no se completa el total de los aportes por esta razón el capital suscrito varía.

30/09/2012 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	14,8%	749.834
Sociedad de responsabilidad limitada 4	7,8%	395.706
Sociedad de responsabilidad limitada 5	7,8%	394.378
Sociedad de responsabilidad limitada 6	3,4%	173.532
Sociedad de responsabilidad limitada 7	4,2%	213.166
Sociedad anónima cerrada 3	22,2%	1.119.121
Sociedad anónima cerrada 4	2,5%	126.280
Sociedad anónima cerrada 5	0,9%	47.338
Sociedad por acciones 1	9,8%	499.465
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	22,2%	1.127.898
Fondo inversión privado	4,4%	225.655
Totales	100%	5.072.373

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

El capital disminuye con el tiempo ya que esta conformado por aportes que los participes integraron y que trimestralmente se amortiza, conforme a la recaudación efectiva deducidos los gastos, a través del denominado internamente "corte de cupón", el que se compone de capital mas intereses (Resultados acumulados).

NOTA 11.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 30 de Septiembre del 2012 y al 30 de Septiembre del 2011 son las siguientes

Concepto	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Utilidad del Ejercicio	107.651	0
Totales	107.651	0

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 30 de Septiembre del 2012 y al 30 de Septiembre del 2011 son las siguientes

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Intereses leasing	180.739	0	112.303	0
Interés penal ganado	446	0	283	0
Totales	181.185	0	112.586	0

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 30 de Septiembre del 2011 los gastos de administración son las siguientes

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Gasto gestora	26.064	0	14.745	0
Totales	26.064	0	14.745	0

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 30 de Septiembre del 2011 los gastos de administración son las siguientes

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Asesorias	79.344	0	40.207	0
Deudores incobrables	391	0	391	0
Totales	79.735	0	40.598	0

NOTA 15. - OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 30 de Septiembre del 2011 las otras ganancias son las siguientes

Concepto	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012	01/07/2011 30/09/2011
Otros ingresos no operacionales	1.768	0	-395	0

Totales	1.768	0	-395	0
----------------	--------------	----------	-------------	----------

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 30 de Septiembre del 2011 los ingresos financieros son los siguientes

Concepto	30/09/2012	30/09/2011	01/07/2012	01/07/2011
	M\$	M\$	30/09/2012	30/09/2011
Interés Fondo mutuo	18.677	0	4.308	0
Totales	18.677	0	4.308	0

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 30 de Septiembre del 2012 y al 30 de Septiembre del 2011 los ingresos financieros son los siguientes

Concepto	30/09/2012	30/09/2011	01/07/2012	01/07/2011
	M\$	M\$	30/09/2012	30/09/2011
Reajuste por UF Leasing	11.820	0	-5.080	0
Totales	11.820	0	-5.080	0

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS.

Al 30 de Septiembre de 2012 y 2011, la Sociedad no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS.

Al 30 de Septiembre de 2012 y 2011, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros: Al 30 de Septiembre del 2012, 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 Septiembre de 2012, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otros Autoridades Administrativas.

NOTA 21.- HECHOS RELEVANTES

Al 30 de Septiembre de 2012, no existen hechos relevantes

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de Septiembre de 2012 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

ACTIVOS	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Activos corrientes	705.172	0
leasing por cobrar a mas de 12 meses	5.057.878	0
Totales	5.763.050	0

PASIVOS	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Pasivos corrientes	583.026	0
Patrimonio	5.180.024	0
Totales	5.763.050	0

1.- LIQUIDEZ CORRIENTE

(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)

30/09/2012	30/09/2011
1,2	0

La Liquidez corriente al 30 de Septiembre de 2012, es de 1,2 veces el pasivo frente al valor del activo.

2.- RAZON ACIDA

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

30/09/2012	30/09/2011
1,2	0

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

3.- ENDEUDAMIENTO

(Total deuda / Patrimonio) %

30/09/2012	30/09/2011
11,3%	0

La Razón de endeudamiento para el periodo Septiembre 2012 presenta un porcentaje de 11,3%.

4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P

Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total

30/09/2012	30/09/2011
1	0

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

30/09/2012	30/09/2011
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\$) 107.651

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

7.- CALIDAD DE ACTIVOS

Datos	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Cartera Leasing	5.300.370	0
Cartera leasing bruta	5.300.761	0
Cartera morosa	1.265.222	0
Total Activos	5.763.050	0
Patrimonio total	5.180.024	0

a) Cartera Leasing / total de activos

30/09/2012	30/09/2011
91,9%	0

No existe periodo comparación

b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta

30/09/2012	30/09/2011
23,8%	0

No existe periodo comparación

c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total

30/09/2012	30/09/2011
24,4%	0

No existe periodo comparación

d) Castigos / Cartera leasing bruta

30/09/2012	30/09/2011
0	0

No existe periodo comparación

e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta

30/09/2012	30/09/2011
0,007%	0

No existe provisión

f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa

30/09/2012	30/09/2011
0,03%	0

No existe provisión

g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta

No existe cartera renegociada

30/09/2012	30/09/2011
0	0

h) Cartera Leasing renegociada / Patrimonio total

No existe cartera renegociada

30/09/2012	30/09/2011
0	0

i) Provisión cartera leasing renegociada / Cartera leasing renegociada

No existe cartera renegociada

30/09/2012	30/09/2011
0	0

8.- RENTABILIDAD

Datos	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$
Intereses y reajustes	211.682	0
Ganancia bruta	155.121	0
Ganancia (perdida) act. Oper.	75.386	0
Ganancia (perdida)	107.651	0
Cartera Leasing	5.300.370	0
Patrimonio total	5.180.024	0
Total activos	5.763.050	0
Ingresos actividades ordinarias	181.185	0
Gastos de administración	79.735	0

a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing

No existe periodo comparación

30/09/2012	30/09/2011
3,9%	0

b) Ganancia bruta / Cartera leasing

No existe periodo comparación

30/09/2012	30/09/2011
2,9%	0

c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing

No existe periodo comparación

30/09/2012	30/09/2011
1,4%	0

d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing

No existe periodo comparación

30/09/2012	30/09/2011
2%	0

e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)

No existe periodo comparación

30/09/2012	30/09/2011
2,1%	0

f) Ganancias (perdidas) / Total de activos

No existe periodo comparación

30/09/2012	30/09/2011
1,8%	0

g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias

30/09/2012	30/09/2011
85,6%	0

h) Ganancias (perdidas) / de act. Oper. / Ing de act. ordin.

No existe periodo comparación

30/09/2012	30/09/2011
41,6%	0

i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias

No existe periodo comparación

30/09/2012	30/09/2011
59,4%	0

j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria

No existe periodo comparación

30/09/2012	30/09/2011
44%	0

k) Gastos de administ. / Ganancia bruta

No existe periodo comparación

30/09/2012	30/09/2011
51%	0

