

Estados financieros

EF SECURITIZADORA S.A.

31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

## CONTENIDO

Estado de situación financiera  
Estado de resultados integrales por función  
Estado de otros resultados integrales por función  
Estado de flujos de efectivo directo  
Estado de cambios en el patrimonio neto  
Notas a los estados financieros

\$ - Pesos chilenos  
M\$ - Miles de pesos chilenos  
UF - Unidad de Fomento

EF Securitizadora S.A.

Estados financieros

31 de marzo de 2013

## ÍNDICE

El presente documento consta de:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA .....	4
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN .....	5
ESTADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION .....	6
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO .....	7
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO .....	8
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS .....	9
NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA .....	9
NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES .....	10
NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO .....	19
NOTA 4. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS .....	20
NOTA 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES .....	21
NOTA 6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO .....	21
NOTA 7. IMPUESTOS DIFERIDOS CORRIENTES.....	22
NOTA 8. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES .....	23
NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR .....	24
NOTA 10. PROVISIONES A CORTO PLAZO .....	24
NOTA 11. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES .....	25
NOTA 12. CAPITAL EMITIDO .....	25
NOTA 13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS .....	27
NOTA 14. COSTO DE VENTAS .....	27
NOTA 15. GASTO DE ADMINISTRACIÓN .....	27
NOTA 16. INGRESOS FINANCIEROS.....	28
NOTA 17. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE .....	28
NOTA 18. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO .....	28
NOTA 19. INFORMACION FINANCIERA POR SEGMENTOS.....	29
NOTA 20. COMBINACIONES DE NEGOCIOS .....	31
NOTA 21. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS.....	31
NOTA 22. MEDIO AMBIENTE.....	31
NOTA 23. PATRIMONIOS SEPARADOS .....	32
NOTA 24. HECHOS RELEVANTES .....	34
NOTA 25. HECHOS POSTERIORES.....	34

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

	N° de Nota	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$
<b>ACTIVOS</b>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	378.368	393.981
Activos por impuestos, corrientes	5	2.474	6.152
Total de activos corrientes		380.842	400.133
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, planta y equipo	6	-	-
Activos por impuestos diferidos	7	6.411	13.876
Total de activos no corrientes		6.411	13.876
TOTAL DE ACTIVOS		387.253	414.009
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>			
<b>PASIVOS</b>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Otros pasivos financieros, corrientes	8	-	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	9	10.145	12.871
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4	767	-
Pasivos por impuestos, corrientes		-	5.237
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	10	-	-
Otros pasivos no financieros, corrientes	11	32.749	69.894
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		43.661	88.002
Pasivos corrientes totales		43.661	88.002
PASIVOS NO CORRIENTES			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		43.661	88.002
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital emitido	12	287.032	287.032
Ganancias acumuladas	12	49.802	32.217
Otras reservas	12	6.758	6.758
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		343.592	326.007
Participaciones no controladoras		-	-
Total patrimonio neto		343.592	326.007
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		387.253	414.009

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Para los períodos  
comprendidos entre:

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>	<b>N° de Nota</b>	<b>01-01-2012</b>	<b>01-01-2011</b>
		<b>31-03-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ingresos de actividades ordinarias	13	37.331	36.090
Costo de ventas	14	<u>(8.056)</u>	<u>(11.424)</u>
Ganancia bruta		<u>29.275</u>	<u>24.666</u>
Gasto de administración	15	(10.135)	(22.542)
Ingresos financieros	16	5.911	5.312
Resultado por unidades de reajuste	17	<u>-</u>	<u>2</u>
Ganancia, antes de impuestos		<u>25.051</u>	<u>7.438</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	7	<u>(7.466)</u>	<u>(340)</u>
Ganancia procedente de operaciones continuadas		<u>17.585</u>	<u>7.098</u>
<b>GANANCIA DEL PERIODO</b>		<u><u>17.585</u></u>	<u><u>7.098</u></u>
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		17.585	7.098
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia		17.585	7.098
<b>Ganancia por acción básica</b>			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas		17,59	7,10
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		17,59	7,10

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

RUT: 96.971.830 -8  
N° INSCRIPCION: 782

ESTADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

Para los períodos  
comprendidos entre:

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

	<b>01-01-2012</b>	<b>01-01-2011</b>
	<b>31-03-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
<b>Ganancia</b>	17.585	7.098
<b>Resultado integral total</b>	17.585	7.098
<b>Resultado integral atribuible a</b>		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	17.585	7.098
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado integral total	<u>17.585</u>	<u>7.098</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO**

	<b>01.01.2013</b> <b>31.03.2013</b> <b>M\$</b>	<b>01.01.2012</b> <b>31.03.2012</b> <b>M\$</b>
<b>Flujo de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	-	-
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(13.581)	(28.805)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(6.854)	(12.163)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(1.089)	(1.897)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(4.784)	5.320
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>(26.308)</u>	<u>(37.545)</u>
<b>Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión</b>		
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	10.695	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>10.695</u>	<u>0</u>
<b>Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación</b>		
Préstamos de entidades relacionadas	0	0
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	0	0
Pagos de dividendos	0	(701.451)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>0</u>	<u>(701.451)</u>
<b>Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la tasa de Cambio</b>	<b>(15.613)</b>	<b>(738.996)</b>
<b>Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>	<b>(15.613)</b>	<b>(738.996)</b>
<b>Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio</b>	<b>393.981</b>	<b>1.066.605</b>
<b>Efectivo y Equivalentes al Efectivo Al Final del Ejercicio</b>	<b><u>378.368</u></b>	<b><u>327.609</u></b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Capital emitido	Reservas varias	Resultados acumulados	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Capital inicial al 01/01/13	287.032	6.758	32.217	326.007	-	326.007
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	17.585	17.585	-	17.585
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	17.585	17.585	-	17.585
<b>Totales al 31/03/13</b>	<b>287.032</b>	<b>6.758</b>	<b>49.802</b>	<b>343.592</b>	<b>-</b>	<b>343.592</b>

	Capital emitido	Reservas varias	Resultados acumulados	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Capital inicial al 01/01/12	287.032	6.758	701.450	995.240	-	995.240
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	7.098	7.098	-	7.098
Dividendos	-	-	(701.450)	701.450	-	(701.450)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	(694.352)	(694.352)	-	(694.352)
<b>Totales al 31/03/12</b>	<b>287.032</b>	<b>6.758</b>	<b>7.098</b>	<b>300.888</b>	<b>-</b>	<b>300.888</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y EL 31 DE MARZO DE 2013

#### NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

EF Securitizadora S.A. antes Itaú Chile Securitizadora S.A., y antes Boston Securitizadora S.A., en adelante también, la Sociedad, es una sociedad anónima cerrada constituida por escritura pública de fecha 5 de octubre de 2001, otorgada ante la Notario Suplente de la 48º Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie. Por Resolución Exenta Nº350, de fecha 30 de octubre de 2001, la Superintendencia de Valores y Seguros autorizó la existencia de Boston Securitizadora S.A. y aprobó sus estatutos. La Sociedad se inscribió en el Registro de Valores con el Nº 782, el 30 de septiembre de 2002.

El objeto de la Sociedad es la adquisición de créditos a que se refiere el artículo 135 de la Ley 18.045 o las normas que la sustituyan, reemplacen o complementen, y la emisión de títulos de deuda, de corto o largo plazo, originando cada emisión la formación de patrimonios separados del patrimonio común de la emisora, la cual se encuentra bajo la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

La Sociedad entró en explotación en enero de 2003.

Con fecha 26 de febrero de 2007, Banco Itaú Holding Financeira S.A. adquirió la totalidad de las acciones emitidas por BKB Chile Holdings, Inc., sociedad controladora de Boston Inversiones, Servicios y Administración S.A., quién es el accionista controlador de Boston Securitizadora S.A.

Como consecuencia de la referida adquisición, se produjo, por vía indirecta, un cambio en el control de Boston Securitizadora S.A., el que quedó radicado en Banco Itaú Holding Financeira S.A.

Con fecha 5 de marzo del 2007 se realizó el cambio de razón social de la Sociedad, llamándose desde esa fecha, Itaú Chile Securitizadora S.A.

En el mes de noviembre de 2008, Itausa, la empresa que controla el Banco Itaú y Unibanco Holding, firmaron un contrato de asociación apuntando a la unificación de sus operaciones. La asociación contempló una reorganización societaria en torno a una compañía que se denominó Itaú Unibanco Banco Múltiple S.A., cuya razón social fue posteriormente modificada por la de Itaú Unibanco Holding S.A.

Con fecha 19 de noviembre de 2012 los únicos accionistas de la sociedad, Itau Chile Inversiones Servicios y Administración S.A. y don Boris Buvinic Guerovich, vendieron la totalidad de las acciones en EF Securitizadora S.A. a las sociedades Hipotecaria La Construcción S.A. e Inversiones Santa Ursula S.A., quienes adquirieron 9.900 y 100 acciones, respectivamente.

El domicilio de EF Securitizadora S.A. es Avenida 11 de Septiembre Nº 1901, Piso 2, Providencia, Santiago.

EF Securitizadora S.A. no posee filiales, ni subsidiarias. Su controladora directa es Hipotecaria La Construcción S.A.

## NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

### 2.1. Principios contables

Los presentes estados financieros correspondientes al período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2013, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de marzo de 2013 y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

### 2.2. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Los presentes estados financieros han sido preparados bajo el criterio del costo histórico.

### 2.3. Bases de presentación

Los estados financieros al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, y sus correspondientes notas, se muestran de forma comparativa de acuerdo a lo indicado en la nota 2.1.

### Nuevos pronunciamientos normativos

Los siguientes estándares, interpretaciones y enmiendas son obligatorios por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2010:

#### IFRS 7 “Instrumentos Financieros: Información a revelar”

En diciembre 2011 se emitió la modificación a IFRS 7 que requiere que las entidades revelen en la información financiera los efectos o posibles efectos de los acuerdos de compensación en los instrumentos financieros sobre la posición financiera de la entidad. La norma es aplicable a contar del 1 de enero 2013.

#### IFRS 9 “Instrumentos financieros”

Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros, permitiendo su aplicación anticipada. Requiere que todos los activos financieros sean clasificados en su totalidad sobre la base del modelo de negocio de la entidad para la gestión de activos financieros y las características de los flujos de caja contractuales de los activos financieros. Los activos financieros bajo esta norma son medidos ya sea a costo amortizado o valor justo. Solamente los activos financieros que sean clasificados como medidos a costo amortizado deberán ser probados por deterioro. Su aplicación es efectiva para períodos anuales que comiencen el o después del 1 de enero 2015, se permite la adopción anticipada.

#### IFRS 10 “Estados financieros consolidados”/IAS 27 “Estados financieros separados”, IFRS 11 “Acuerdos conjuntos”, IFRS 12 “Revelaciones de participación en otras entidades”

Esta Norma reemplaza la porción de IAS 27 Estados financieros separados y consolidados que habla sobre la contabilización para estados financieros consolidados. Además incluye los asuntos ocurridos en SIC 12 Entidades de propósito especial. IFRS 10 establece un sólo modelo de control que aplica a todas las entidades (incluyendo a entidades de propósito especial, o entidades estructuradas). Los cambios introducidos por IFRS 10 exigirá significativamente a la administración ejercer juicio profesional en la determinación cual entidad es controlada y que debe ser consolidada, comparado con los requerimientos de IAS 27.

El 28 de junio de 2012, el IASB publicó modificaciones para aclarar la orientación de la transición de IFRS 10 Estados financieros consolidados. Las modificaciones también proporcionan excepciones transitorias adicionales en la aplicación de IFRS 10, IFRS 11 Acuerdos conjuntos y IFRS 12 Revelación

de participación en otras entidades, limitando el requerimiento de proporcionar información comparativa ajustada sólo al período comparativo anterior. Por otra parte, para las revelaciones relacionadas con entidades estructuradas no consolidadas, se eliminará el requerimiento de presentar información comparativa de períodos antes de aplicar el IFRS 12 por primera vez. La fecha de vigencia de las modificaciones son los períodos anuales que comiencen o sean posteriores al 1 de enero de 2013, también alineado con la fecha de vigencia de IFRS 10, 11 y 12.

Las modificaciones a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados, IFRS 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades y IAS 27 Estados Financieros Separados proceden de propuestas del Proyecto de Norma Entidades de Inversión publicado en agosto de 2011. Las modificaciones definen una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Estas modificaciones requieren que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la IFRS 9 Instrumentos Financieros en sus estados financieros consolidados y separados. Las modificaciones también introducen nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la IFRS 12 y en la IAS 27. Se requiere que las entidades apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014.

#### IFRS 11 “Acuerdos conjuntos”/ IAS 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”

IFRS 11 reemplaza IAS 31 Participación en negocios conjuntos y SIC 13 Entidades controladas conjuntamente – aportaciones no monetarias de los participantes. IFRS 11 utiliza alguno de los términos que fueron usados en IAS 31, pero con diferentes significados. Mientras IAS 31 identifica 3 formas de negocios conjuntos, IFRS 11 habla sólo de 2 formas de acuerdos conjuntos (joint ventures y joint operations) cuando hay control conjunto. Porque IFRS 11 usa el principio de control de IFRS 10 para identificar control, la determinación de si existe control conjunto puede cambiar. Además IFRS 11 remueve la opción de contabilizar entidades de control conjunto (JCEs) usando consolidación proporcional.

En lugar JCEs, que cumplan la definición de entidades conjuntas (joint venture) deberán ser contabilizadas usando el método de patrimonio. Para operaciones conjuntas (joint operations), las que incluyen activos controlados de manera conjunta, operaciones conjuntas iniciales (former jointly controlled operations) y entidades de control conjunto (JCEs) iniciales, una entidad reconoce sus activos, pasivos, ingresos y gastos de existir. La emisión de IFRS 11, modificó de forma limitada IAS 28 sobre los temas relacionados a entidades asociadas y entidades de control conjunto disponible para la venta y cambios de interés detenidos en entidades asociadas y entidades de control conjunto.

#### IFRS 12 “Revelaciones de participación en otras entidades”

IFRS 12 incluye todas las revelaciones que estaban previamente en IAS 27 relacionadas a consolidación, así como también todas las revelaciones incluidas previamente en IAS 31 e IAS 28. Estas revelaciones están referidas a la participación en relacionadas de una entidad, acuerdos conjuntos, asociadas y entidades estructuradas. Un número de nuevas revelaciones son también requeridas.

#### IFRS 13 “Medición del valor justo”

IFRS 13 establece una única fuente de guía sobre la forma de medir el valor razonable, cuando éste es requerido o permitido por IFRS. No cambia cuando una entidad debe usar el valor razonable. La norma cambia la definición del valor razonable - Valor razonable: El precio que podría ser recibido al vender un activo o el precio que podría ser pagado al liquidar un pasivo en una transacción habitual entre participantes del mercado en la fecha de valorización (un precio de salida). Adicionalmente incorpora algunas nuevas revelaciones.

#### IAS 1 “Presentación de Estados Financieros”

“Annual Improvements 2009–2011 Cycle”, emitido en mayo de 2012, modificó párrafos 10, 38 y 41, eliminó párrafos 39-40 y añadió párrafos 38A-38D y 40A-40D, que aclara la diferencia entre información comparativa adicional voluntaria y la información mínima comparativa requerida. Generalmente, el período mínimo comparativo requerido es el período anterior. Una entidad debe incluir información comparativa en las notas relacionadas a los estados financieros cuando la entidad voluntariamente proporciona información comparativa más allá del período mínimo comparativo

requerido. El período comparativo adicional no necesita contener un juego completo de estados financieros. Además, los saldos iniciales del estado de situación financiera (conocido como el tercer balance) debe ser presentada en las siguientes circunstancias: cuando la entidad cambia sus políticas contables; haga re-expresiones retroactivas o haga reclasificaciones, y este es el cambio con un efecto material sobre el estado de situación financiera. El saldo inicial del estado de situación financiera sería al principio del período anterior. Sin embargo, a diferencia de la información comparativa voluntaria, las notas relacionadas no están obligadas a acompañar el tercer balance. Una entidad aplicará estas modificaciones retrospectivamente de acuerdo con IAS 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de Enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada, en cuyo caso deberá revelarlo.

#### IAS 16 “Propiedades, Planta y Equipo”

“Annual Improvements 2009–2011 Cycle”, emitido en mayo de 2012, modificó párrafo 8. La modificación aclara que las piezas de repuesto y el equipo auxiliar que cumplen con la definición de la propiedad, planta y equipo no son inventarios.

Una entidad aplicará esta modificación retrospectivamente de acuerdo con IAS 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada, en cuyo caso deberá revelarlo.

#### IAS 19 “Beneficios a los empleados”

El 16 de junio de 2011, el IASB publicó modificaciones a IAS 19, Beneficios a los Empleados, las cuales cambian la contabilización de los planes de beneficios definidos y los beneficios de término.

Las modificaciones requieren el reconocimiento de los cambios en la obligación por beneficios definidos y en los activos

del plan cuando esos cambios ocurren, eliminando el enfoque del corredor y acelerando el reconocimiento de los costos de servicios pasados. Los cambios en la obligación de beneficios definidos y los activos del plan son desagregadas en tres componentes: costos de servicio, interés neto sobre los pasivos (activos) netos por beneficios definidos y remediciones de los pasivos (activos) por beneficios definidos. El interés neto se calcula usando una tasa de retorno para bonos corporativos de alta calidad.

Esto podría ser menor que la tasa actualmente utilizada para calcular el retorno esperado sobre los activos del plan, resultando en una disminución en la utilidad del ejercicio. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2013, se permite la aplicación anticipada. Se exige la aplicación retrospectiva con ciertas excepciones.

#### IAS 27 “Estados Financieros Separados”

En mayo de 2011 el IASB publicó IAS 27 revisada con el título modificado—Estados financieros separados. IFRS 10 Estados financieros consolidados establece un sólo modelo de control que aplica a todas las entidades y los requisitos relativos a la preparación de los estados financieros consolidados.

#### IAS 28 “Negocios en asociadas negocios conjuntos”

Emitida en mayo de 2011, IAS 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos, prescribe la contabilidad de inversiones en asociadas y establece los requerimientos para la aplicación del método de la participación al contabilizar las inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

#### IAS 32 “Instrumentos Financieros: Presentación”

“Annual Improvements 2009–2011 Cycle”, emitido en mayo de 2012, modificó párrafos 35, 37 y 39 y añadió párrafo 35A, que aclara que impuesto a las ganancias de las distribuciones a los accionistas de la entidad se contabilizan de acuerdo con IAS 12 Impuesto a las Ganancias. La modificación elimina los requerimientos existentes de impuesto a las ganancias de IAS 32 y requiere que las entidades aplican los requerimientos de IAS 12 a cualquier impuesto a las ganancias de las distribuciones a los accionistas de la entidad. Una entidad aplicará estas modificaciones retrospectivamente de acuerdo con IAS 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada, en cuyo caso deberá revelarlo.

Las modificaciones, emitidas en diciembre 2011, de IAS 32 están destinadas a aclarar diferencias en la aplicación relativa a compensación y reducir el nivel de diversidad en la práctica actual. La norma es aplicable a contar del 1 de enero 2014 y su adopción anticipada es permitida.

#### IAS 34 “Información financiera intermedia”

“Annual Improvements 2009–2011 Cycle”, emitido en mayo de 2012, modificó párrafo 16A. La modificación aclara los requerimientos del IAS 34 relacionados con la información de los segmentos de operación de los activos y pasivos totales para cada de los segmentos de operación con el fin de aumentar la coherencia con los requerimientos de IFRS 8 Segmentos de Operación. El párrafo 16A modificado establece que los activos y pasivos totales para un segmento de operación particular sólo se revelarán cuando las cantidades son medidos por la alta administración con regularidad y hubo un cambio material en la comparación con la información revelada en los estados financieros anteriores para este segmento de operación.

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de Paz Corp S.A. y Subsidiarias, excepto por lo señalado por la norma NIIF 11 “acuerdos conjuntos” emitida en mayo del 2011, que reemplaza la Nic 31 “Negocios Conjuntos” y SIC 13 “Entidades Controladas Conjuntamente–Aportaciones Monetarias de los Participantes”. Los impactos de la aplicación de esta nueva NIIF se describen en Nota N° 2.4.2.

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de EF Securitizadora S.A.

#### 2.4. Cumplimiento y adopción de NIIF

De acuerdo a lo establecido en el Oficio Circular N° 646 de la Superintendencia de Valores y Seguros, la Sociedad ha aplicado en la preparación de estos estados financieros todas las Normas Internacionales de Información Financiera e interpretaciones que habiendo sido emitidas estaban vigentes al 31 de diciembre de 2012. Los Estados Financieros presentan razonablemente, la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la entidad.

#### 2.5. Método de conversión

Los saldos de los activos y pasivos en unidades de fomento se expresan en pesos equivalentes al 31 de marzo de 2013, el valor de la unidad de fomento corresponde a \$ 22.869,38 (31 diciembre de 2012 \$ 22.840,75).

#### 2.6. Moneda funcional

EF Securitizadora S.A. ha concluido que la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad es el peso chileno, tomando éste como moneda funcional. Dicha conclusión se basa en lo siguiente:

- Es la moneda del país (Chile).
- Es la moneda que influye fundamentalmente en las operaciones de la Sociedad.

#### 2.7. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos o plazos estimados de realización, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese ejercicio.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado, se reclasifican como no corrientes.

## 2.8. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo, incluye cuentas corrientes bancarias, depósitos a plazo y otras inversiones de gran liquidez, como las operaciones con pactos de retroventa, con vencimiento original de tres meses o menos. Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización. Y las operaciones con pactos de retroventa, son valorizadas al costo de adquisición más intereses y reajustes devengados, determinados según la tasa de interés pactada al momento de suscribir el compromiso.

## 2.9. Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

### a) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultado son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación a menos que sean designados como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes y la posición pasiva de estos instrumentos se presentan en el estado de situación financiera en la línea otros pasivos financieros. Estos activos se registran inicialmente al costo y posteriormente su valor se actualiza con base en su valor razonable, reconociéndose los cambios de valor en la cuenta de resultados. No se mantienen activos financieros en esta categoría.

### b) Inversiones mantenidas hasta su vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento, son aquellas que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento, se contabilizan al costo amortizado, correspondiendo éste, al valor de mercado menos rescates efectuados, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva.

### c) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son no derivados, que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del balance. No se mantienen activos financieros en esta categoría.

### d) Préstamos y cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

## 2.10. Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

Se reconocen por su valor nominal. Cuando el valor nominal de la cuenta por cobrar o pagar no difiere significativamente de su valor razonable, el reconocimiento es a valor nominal.

RUT: 96.971.830 -8  
 N° INSCRIPCIÓN: 782

2.11. Clasificación de los activos instrumentos financieros

Instrumentos Financieros por categoría		Efectivo y equivalentes de efectivo	Inversiones a mantener hasta el vencimiento	Préstamos y cuentas por cobrar	Activos financieros disponibles para la venta	Total
31-03-2013						
<u>Equivalentes al efectivo</u>						
Bancos	-	1.500	-	-	-	1.500
Pactos de retroventa		379.868	-	-	-	379.868
Depósitos a plazo fijo		-	-	-	-	-
<u>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</u>						
Cuenta por cobrar patrimonios separados		-	-	-	-	-
Cuenta por cobrar a banco Itaú		-	-	-	-	-
<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>						
Deudores por venta		-	-	-	-	-
Deudores varios		-	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>378.368</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>378.368</b>

Instrumentos Financieros por categoría		Efectivo y equivalentes de efectivo	Inversiones a mantener hasta el vencimiento	Préstamos y cuentas por cobrar	Activos financieros disponibles para la venta	Total
31-12-2012						
<u>Equivalentes al efectivo</u>						
Bancos		-	-	-	-	-
Pactos de retroventa		393.981	-	-	-	393.981
Depósitos a plazo fijo		-	-	-	-	-
<u>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</u>						
Cuenta por cobrar patrimonios separados		-	-	-	-	-
<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>						
Deudores por venta		-	-	-	-	-
Deudores varios		-	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>393.981</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>393.981</b>

2.12. Instrumentos financieros por moneda

Activos	31-03-2013	31-12-2012
	M\$	M\$
<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>	378.368	393.981
Peso chileno	378.368	393.981
<u>Activos por impuestos corrientes</u>	2.474	6.152
Peso chileno	2.474	6.152
<u>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</u>	-	-
Peso chileno	-	-
<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>	-	-
Peso chileno	-	-
<u>Activos por impuestos diferidos</u>	6.411	13.876
Peso chileno	6.411	13.876
Resumen activos		
Peso chileno	387.253	414.009
<b>Totales</b>	<b>387.253</b>	<b>414.009</b>

Pasivos	31-03-2013	31-12-2012
	M\$	M\$
<u>Cuentas por pagar a entidades relacionadas</u>	767	-
Peso chileno	767	-
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>	-	5.237
Peso chileno	-	5.237
<u>Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar</u>	10.145	12.871
Peso chileno	10.145	12.871
<u>Otros pasivos financieros corrientes</u>	-	-
Peso chileno	-	-
Resumen pasivos	-	-
Peso chileno	10.912	18.108
<b>Totales</b>	<b>10.912</b>	<b>18.108</b>

### 2.13. Propiedades, plantas y equipos

Corresponde principalmente a mobiliario y equipos de oficina. Están presentados a su costo histórico menos su correspondiente depreciación. El costo histórico incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del bien. Los terrenos no son objeto de depreciación.

La depreciación es calculada utilizando el método lineal, considerando cualquier ajuste por deterioro. Lo presentado en balance representa el valor de costo menos la depreciación acumulada y cualquier cargo por deterioro. La vida útil se revisa periódicamente.

A continuación se presentan los principales ejercicios de vida útil utilizados para la depreciación de los activos:

	<b>Vida útil</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>
Mobiliario y equipos de oficina	10 años	5 años	10 años

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes de propiedades, plantas y equipos se reconocen como resultados del ejercicio y se calculan como diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

### 2.14. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del ejercicio comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en otros resultados integrales o en el patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en el patrimonio.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que puedan compensar dichas diferencias.

### 2.15. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal. Cuando el valor nominal de la cuenta por pagar no difiera significativamente de su valor razonable, el reconocimiento es a valor nominal.

## 2.16. Provisiones

### a) Indemnizaciones

EF Securitizadora S.A. no tiene pactado contractualmente ningún tipo de indemnizaciones por años de servicio.

### b) Préstamos y cuentas por pagar

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Sociedad asumirá ciertas responsabilidades.

## 2.17. Otros pasivos no financieros corrientes

Corresponden al cobro anticipado anual por concepto de coordinación y administración de los patrimonios separados, del cual se reconoce mensualmente una porción en resultado.

## 2.18. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se imputan en función del criterio del devengo y corresponden a los ingresos obtenidos por las funciones que realiza como administrador de los activos que conforman los patrimonios separados.

Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios, se reconocerán igualmente considerando el grado de realización de la prestación del servicio a la fecha de cierre de los estados financieros, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad, es decir, que el importe de los ingresos ordinarios pueda valorarse con confiabilidad, que sea probable que la Sociedad reciba los beneficios económicos derivados de la transacción y que los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser valorizados con confiabilidad.

## 2.19. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocerán en resultados cuando se produzca una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo o en un incremento de un pasivo, que se puede medir de manera fiable. Esto implica que el registro de un gasto se efectuará de manera simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconocerá un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genere beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo.

2.20. Autorización estados financieros.

En sesión de directorio de fecha 28 de mayo de 2013, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y autorizaron la publicación de los presentes estados financieros, referidos al 31 de marzo de 2013.

Nombre	Cargo	Rut
GONZALO DUEÑAS SANHUEZA	Presidente	8.813.539-3
CARLOS JORGE RENATO RAMIREZ FERNANDEZ	Director	6.151.559-3
JOSE MIGUEL SAAVEDRA FLOREZ	Director	6.389.109-6
FRANCISCO JAVIER VERGARA GUTIERREZ	Director	7.018.913-5

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos al:	
	31-03-13	31-12-12
	M\$	M\$
Saldos en Bancos	(1.500)	9.329
Opciones con pactos de retroventa	-	-
Custodia Inversiones Corredora de Bolsa	379.868	384.652
<b>Total efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>378.368</b>	<b>393.981</b>

El detalle por cada concepto de efectivo y equivalentes al efectivo es el siguiente:

a) Saldos en bancos

El disponible está compuesto por dineros mantenidos en cuenta corriente bancaria y su valor libro es igual a su valor razonable.

b) Custodia Inversiones Corredora de Bolsa

La custodia inversiones corredora de bolsa, corresponde a una inversión de pacto la cual no pudo ser renovada oportunamente y los dineros quedaron en custodia en la Corredora de Bolsa al 31 de diciembre de 2012.

- c) Las operaciones con pactos de retroventa se encuentran registradas a su valor de adquisición, y el detalle, para los periodos al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2013 el saldo es el siguiente:

Tipo	Entidad	Moneda	Tasa mensual	Fecha de compra	Fecha de vencimiento	Saldo 31-03-13 M\$
Pacto	Itaú Chile Corredor de Bolsa Limitada	Peso	0,4300%	25-03-2013	25-04-2013	379.868
<b>Totales</b>						<b>379.868</b>

Al 31 de diciembre de 2012 no presenta saldo.  
 No existe restricción en el uso de los recursos.

RUT: 96.971.830 -8  
 N° INSCRIPCIÓN: 782

**NOTA 4. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Se consideran empresas relacionadas las empresas y personas definidas según lo contemplado en la NIC 24 y en las normas de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Los saldos por cobrar y pagar a partes relacionadas se originan principalmente por servicios de contabilidad, remuneraciones y administración, pactadas en pesos chilenos cuyos plazos de cobro y/o pago, no exceden los 60 días no generando intereses.

A la fecha de los presentes estados de situación financiera no existen garantías otorgadas y recibidas asociadas a los saldos entre partes relacionadas ni provisiones de dudoso cobro.

**a) Cuentas por cobrar a partes relacionadas**

No se presentan saldos al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012.

**b) Cuentas por pagar a partes relacionadas**

Rut	Sociedad	Tipo de Moneda	País	Naturaleza de la Relación	Plazo y condiciones	Saldos al:	
						31-03-13 M\$	31-12-12 M\$
96.546.470-0	Hipotecaria La Construcción S.A.	CLP	Chile	Controladora	5 días hábiles	767	-
<b>Totales</b>						<b>767</b>	<b>-</b>

CLP: pesos chilenos

\* Ver nota N° 24, la cual explica el cambio en la composición accionaria.

**c) Transacciones con partes relacionadas**

Sociedad	Rut	Naturaleza de la relación	Transacción	31-03-13 Monto M\$	31-03-13 Utilidad (Pérdida) M\$	31-12-12 Monto M\$	31-12-12 Utilidad (Pérdida) M\$
Hipotecaria La Construcción s.A.	96.546.470-0	Matriz (*)	Cuenta Corriente	767	-	-	-
Itaú Chile Corredor de Bolsa Ltda	79.516.570-3	Indirecta (*)	Compras de títulos con pacto de retroventa	-	-	2.532.664	33.314
Banco Itaú Chile	97.041.000-7	Indirecta (*)	Cuenta Corriente	-	-	11.936	-
			Depósitos a plazo	-	-	-	53.498
			Arriendos	-	-	7.070	(7.070)

\* Ver nota N° 24, la cual explica el cambio en la composición accionaria.

**d) Directorio y personal clave de la gerencia**

La Sociedad es administrada por un Directorio compuesto por seis miembros, pudiendo ser reelegidos.

RUT: 96.971.830 -8  
N° INSCRIPCIÓN: 782

En sesión extraordinaria de directorio de fecha 19 de noviembre de 2012 los actuales directores de la sociedad fueron designados en reemplazo de los directores de la administración anterior, hasta la próxima junta ordinaria de accionistas.

La remuneración percibida durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo por los ejecutivos principales de la Sociedad ascienden a:

Descripción	Saldos al:	
	31-03-13 M\$	31-03-12 M\$
Remuneración ejecutivos principales Sociedad	(8.825)	(11.300)
<b>Totales</b>	<b>(8.825)</b>	<b>(11.300)</b>

e) Distribución de dividendos.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo en los estados financieros en el ejercicio en que son declarados y aprobados por los accionistas de la Sociedad o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta de Accionistas.

#### NOTA 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad presenta los siguientes saldos en cuentas por cobrar por impuestos:

Descripción	Saldos al:	
	31-03-13 M\$	31-12-12 M\$
Pagos provisionales mensuales	2.474	6.152
<b>Totales</b>	<b>2.474</b>	<b>6.152</b>

#### NOTA 6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la composición del activo fijo es el siguiente:

RUT: 96.971.830 -8  
 N° INSCRIPCIÓN: 782

Tipo de activo	Saldo Inicial 01-01-13	Depreciación Acumulada	Meses remanentes al 01-01-13	Meses amortizados del ejercicio	Depreciación del ejercicio	Saldo activo neto al 31-03-13
Mobiliario y equipos de oficina	766	766	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>766</b>	<b>766</b>			<b>-</b>	<b>-</b>

Tipo de activo	Saldo Inicial 01-01-12 M\$	Depreciación Acumulada M\$	Meses remanentes al 01-01-12	Meses amortizados del ejercicio	Depreciación del ejercicio M\$	Saldo activo neto al 31-12-12 M\$
Mobiliario y equipos de oficina	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			<b>-</b>	<b>-</b>

#### NOTA 7. IMPUESTOS DIFERIDOS CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

a) Los activos por impuestos diferidos son los siguientes:

Diferencias temporarias		
Activos por impuesto diferido	Saldo al 31-03-13 M\$	Saldo al 31-12-12 M\$
Vacaciones del personal	-	-
Bono incentivo	-	-
Ingresos anticipados	6.411	13.876
<b>Totales</b>	<b>6.411</b>	<b>13.876</b>

b) Ingresos y (gastos) por impuestos a las ganancias

Descripción	Saldos al:	
	31-03-13 M\$	31-03-12 M\$
(Gasto) por impuestos diferido, neto	(7.466)	(340)
<b>Totales</b>	<b>(7.466)</b>	<b>(340)</b>

c) Conciliación del gasto por impuestos utilizando tasa legal con el gasto por impuestos utilizando tasa efectiva

Al 31 de marzo de 2013, no se ha constituido provisión por impuesto a la renta debido a que presenta pérdida tributaria ascendente a M\$ 18.099.

Al 31 de diciembre de 2012, se ha constituido provisión por impuesto a la renta por M\$ 10.931, por presentar utilidad tributaria ascendente a M\$ 54.657.

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	Saldos al:			
	31-03-13		31-03-12	
	%	M\$	%	M\$
Gasto por impuestos utilizando tasa legal	-	-	214,52	(15.956)
Efecto impositivo de ingresos (PPUA)	-	-	-	-
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	38,71	7.006	5,81	(432)
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	20,65	3.737	(107,62)	8.005
Efecto impositivo por impuesto diferido diferencias temporarias deducibles	41,25	(7.466)	(31,59)	2.350
Efecto impositivo de beneficio fiscal por pérdida tributaria	-	-	-	-
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en ejercicios anteriores	-	-	0,46	(34)
Otro incremento(decremento) en cargo por impuestos legales	(6,63)	(1.200)	(0,27)	20
Ajustes al gasto por impuestos utilizando tasa legal, Total	93,98	2.077	(133,23)	9.909
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	93,98	2.077	81,29	(6.047)

NOTA 8. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad presenta los siguientes saldos por este concepto.

Descripción	Saldos al:	
	31-03-13 M\$	31-12-12 M\$
Retención impuesto único a los trabajadores	-	-
PPM por pagar	-	-
Descuentos previsionales por pagar	-	-
Retención 2ª categoría honorarios	-	-
Totales	-	-

#### NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	31-03-13 M\$	31-12-12 M\$
Cuentas por pagar	10.145	12.871
<b>Totales</b>	<b>10.145</b>	<b>12.871</b>

Las cuentas por pagar al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, se encuentran compuestas básicamente por obligaciones con proveedores en el corto plazo y remuneraciones por pagar.

#### NOTA 10. PROVISIONES A CORTO PLAZO

Las provisiones son reconocidas cuando se tiene una obligación como consecuencia de hechos pasados, es probable que exista un pago para liquidar esa obligación y se puede estimar en forma fiable el importe de la misma.

##### 11.1. Otras provisiones a corto plazo

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no presenta saldos en esta categoría, ni tampoco se han realizado castigos.

##### 11.2. Provisiones por beneficios a los empleados

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no presenta saldos por este concepto.

NOTA 11. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	31-03-13 M\$	31-12-12 M\$
Remuneración anticipada administración por amortizar	32.053	69.894
Impuesto unico trabajadores	-	
PPM por pagar	696	
Descuento provisionales por pagar	-	
<b>Totales</b>	<b>32.749</b>	<b>69.894</b>

NOTA 12. CAPITAL EMITIDO

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, el capital suscrito de la Sociedad corresponde a 10.000 acciones, nominales, sin valor nominal, las que se encuentran suscritas y pagadas en su integridad.

La Sociedad mantiene un Capital Pagado, tal como lo indica el artículo N° 132 del título XVIII de la ley N° 18.045, superior a diez mil unidades de fomento y a la vez el 50% de este mínimo legal, no está afecto a gravámenes, prohibiciones o embargos o integrados por bonos adquiridos en virtud de lo dispuesto en el último inciso de artículo precedentemente señalado.

En caso de no cumplir con los requerimientos externos de Capital, la Sociedad Securitizadora estará obligada, cada vez que esto ocurra, a completarlo dentro del plazo de 60 días. Si así no lo hiciera, se le revocará la autorización de existencia y se procederá a la liquidación de la sociedad.

El objetivo de EF Securitizadora S.A. al administrar el capital, es el de salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha, con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener su actual estructura de capital.

Como política se ha establecido que EF Securitizadora, los fondos por concepto de Capital deben ser invertidos en papeles de renta fija, de forma de mantener los montos nominales invertidos.

A la fecha, EF Securitizadora S.A. mantiene como Capital el aporte inicial y la acumulación del flujo de la operación.

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la propiedad del capital de la Sociedad se compone como sigue:

Hipotecaria de la Construcción S.A.	99,00%
Inversiones Santa Ursula S.A.	<u>1,00%</u>
<b>Total</b>	<b><u>100,00</u></b> <b>%</b>

RUT: 96.971.830 -8  
 N° INSCRIPCIÓN: 782

Durante los periodos al 31 de marzo de 2013 y el 31 de diciembre de 2012, no hay cambios en el número de acciones.

a) Movimiento patrimonial:

El movimiento de las cuentas de patrimonio ha sido el siguiente:

	Capital emitido M\$	Reservas varias M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Capital inicial al 01/01/13	287.032	6.758	32.217	326.007	-	326.007
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	17.585	17.585	-	17.585
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
<b>Total de cambios en el patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17.585</b>	<b>17.585</b>	<b>-</b>	<b>17.585</b>
<b>Totales al 31/03/13</b>	<b>287.032</b>	<b>6.758</b>	<b>49.802</b>	<b>343.592</b>	<b>-</b>	<b>343.592</b>

	Capital emitido M\$	Reservas varias M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total M\$
Capital inicial al 01/01/12	287.032	6.758	701.450	995.240	-	995.240
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	7.098	7.098	-	7.098
Dividendos	-	-	(701.450)	701.450	-	(701.450)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
<b>Total de cambios en el patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(694.352)</b>	<b>(694.352)</b>	<b>-</b>	<b>(694.352)</b>
<b>Totales al 31/03/12</b>	<b>287.032</b>	<b>6.758</b>	<b>7.098</b>	<b>300.888</b>	<b>-</b>	<b>300.888</b>

b) Resultado por acción

	Para los ejercicios comprendidos entre:	
	01-01-2012 31-03-2013 M\$	01-01-2011 31-12-2012 M\$
GANANCIA DEL PERÍODO	17.585	7.098
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	17.585	7.098
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Ganancia	17.585	7.098
Ganancia por acción básica		
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	17,59	7,10
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas	-	-
Ganancia por acción básica	17,59	7,10

NOTA 13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de marzo de 2013 y 2012, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	31-03-13 M\$	31-03-12 M\$
Ingresos por administración y coordinación de patrimonios separados	37.331	36.090
<b>Totales</b>	<b>37.331</b>	<b>36.090</b>

NOTA 14. COSTO DE VENTAS

Al 31 de marzo de 2013 y 2012, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	31-03-13 M\$	31-03-12 M\$
Procesamiento de datos administrador maestro	(8.056)	(11.424)
<b>Totales</b>	<b>(8.056)</b>	<b>(11.424)</b>

NOTA 15. GASTO DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de marzo de 2013 y 2012, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	31-03-13 M\$	31-03-12 M\$
Remuneraciones	(8.825)	(11.300)
Arriendos	-	(1.814)
Auditorías	-	(2.845)
Gastos de administración	-	(2.189)
Gastos de oficina	(1.310)	(701)
Gastos legales	-	(1.050)
Patentes municipales	-	(2.643)
Reversos exceso de provisión gastos años anteriores	-	-
<b>Totales</b>	<b>(10.135)</b>	<b>(22.542)</b>

RUT: 96.971.830 -8

Nº INSCRIPCIÓN: 782

#### NOTA 16. INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2013 y 2012, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	31-03-13 M\$	31-03-12 M\$
Intereses ganados inversiones	5.911	5.312
Totales	5.911	5.312

#### NOTA 17. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

Al 31 de marzo de 2013 y 2012, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	31-03-13 M\$	31-03-12 M\$
Reajustes ganados por inversiones	-	-
Reajustes ganados por PPM	-	2
Otros reajustes	-	-
Totales	-	2

#### NOTA 18. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO

**Riesgo de Crédito:** La Sociedad administra su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos con liquidez y cuyas contrapartes cuentan con calificaciones de riesgo de crédito de al menos A1, en instituciones que cuenten con respaldo bancario.

La exposición al riesgo de crédito de la Sociedad es baja, ya que el servicio de administración y coordinación de patrimonios separados, lo realiza sólo con sus propios patrimonios, por lo cual no existe riesgo de incumplimiento por parte de ellos.

**Riesgo de liquidez:** corresponde al riesgo que la Sociedad no pueda hacer frente a sus obligaciones financieras en los plazos comprometidos.

La Sociedad mantiene una política de liquidez basada en la correcta administración de sus activos y pasivos, esto mediante políticas que logran el cumplimiento oportuno de nuestras obligaciones, esto considerando el manejo eficiente de los excedentes de caja y de las alternativas de financiamiento permitiendo así flujos constantes en el tiempo.

La Administración de la Sociedad realiza gestiones que permite realizar proyecciones de flujos de efectivo anticipándose a las necesidades de liquidez o deuda cuando corresponda.

**Riesgo de mercado:** corresponde al riesgo de que cambios en los precios de mercado, afecten la utilidad de la Sociedad por el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

La Sociedad no tiene exposición al riesgo de mercado ya que no cuenta con activos o pasivos que se valoricen de acuerdo a precios de mercado (tasas de interés, tasas de cambio, precios de acciones u otros).

Riesgo de tasa de interés: la Sociedad no presenta deudas financieras con ninguna institución externa, por lo cual no presenta riesgos por este concepto.

#### NOTA 19. INFORMACION FINANCIERA POR SEGMENTOS

La Sociedad revela información por segmentos de acuerdo a lo indicado en NIIF N°8 "Segmentos operativos", que establece las normas para informar respecto de los segmentos operativos y revelaciones relacionadas para los productos, servicios y áreas geográficas.

Los segmentos de negocios de EF Securitizadora S.A. están compuestos de las siguientes operaciones:

- a) Estructuración de bonos securitizados
  - Estimaciones de flujos de caja que serán generados por los activos del patrimonio separado.
  - Diseño definitivo legal y financiero de la emisión de títulos de deuda.
  - Elaboración del contrato de compraventa de activos entre la compañía originadora y la Securitizadora.
  - Elaboración del contrato de emisión.
- b) Emisión y colocación de bonos securitizados
  - Elaboración del prospecto de emisión y de la documentación adicional requerida por la Superintendencia de Valores y Seguros.
  - Justificación y negociación de criterios de estructuración ante los inversionistas institucionales y clasificadores de riesgo de la estructura de emisión y los modelos financieros.
  - Emisión y colocación de los títulos de deuda de securitización.
- c) Administración y coordinación de patrimonios separados
  - Coordinar las funciones de los distintos administradores de la cartera de créditos que integran el activo de cada patrimonio separado, debiendo conciliar la información suministrada con sus propios registros, de manera de verificar la corrección del proceso de percepción de los flujos de pagos de las carteras administradas.
  - Recepción de pagos, recaudación y cobranza de pagarés.
  - Inversión y administración de los excedentes y recursos existentes en cada patrimonio.

En general, deberá velar por el estricto cumplimiento de las obligaciones asumidas por ellos en virtud de los contratos de administración, ejerciendo acciones judiciales o extrajudiciales necesarias para el cumplimiento o terminación de dichos contratos de administración y cobros de las indemnizaciones de perjuicios pactadas. Para cada uno de estos segmentos de negocio, existe información financiera que es regularmente utilizada por la administración para la toma de decisiones, la asignación de recursos y la evaluación del desempeño.

Cabe destacar que para los ejercicios informados en el presente informe, se incluye información sólo por el segmento de negocios de administración y coordinación de patrimonios separados, ya que desde el año 2006 no se realiza estructuración y emisión de bonos securitizados.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTO

	<b>31-03-2013</b> <b>M\$</b>	<b>31-12-2012</b> <b>M\$</b>
<b>ACTIVOS</b>		
Total de activos corrientes	<u>380.842</u>	<u>400.133</u>
Total de activos no corrientes	<u>6.411</u>	<u>13.876</u>
TOTAL DE ACTIVOS	<u><u>387.253</u></u>	<u><u>414.009</u></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>		
<b>PASIVOS</b>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Pasivos corrientes totales	<u>43.661</u>	<u>88.002</u>
PASIVOS NO CORRIENTES		
Total de pasivos no corrientes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total pasivos	<u>43.661</u>	<u>88.002</u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Capital emitido	287.032	287.032
Ganancias acumuladas	49.802	32.217
Otras reservas	<u>6.758</u>	<u>6.758</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	<u>343.592</u>	<u>326.007</u>
Total patrimonio neto	<u>343.592</u>	<u>326.007</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	<u><u>387.253</u></u>	<u><u>414.009</u></u>

RUT: 96.971.830 -8

Nº INSCRIPCIÓN: 782

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR SEGMENTO

---

	Para los períodos comprendidos entre:	
	<b>01-01-2012 31-03-2013 M\$</b>	<b>01-01-2011 31-12-2012 M\$</b>
Ingresos de actividades ordinarias	37.331	36.090
Costo de ventas	<u>(8.056)</u>	<u>(11.424)</u>
Ganancia bruta	<u>29.275</u>	<u>24.666</u>
Gasto de administración	(10.135)	(22.542)
Ingresos financieros	5.911	5.312
Resultado por unidades de reajuste	<u>-</u>	<u>2</u>
Ganancia, antes de impuestos	<u>25.051</u>	<u>7.438</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	<u>(7.466)</u>	<u>(340)</u>
Ganancia procedente de operaciones continuadas	<u>17.585</u>	<u>7.098</u>
Ganancia procedente de operaciones discontinuadas	-	-
<b>GANANCIA DEL PERIODO</b>	<u><u>17.585</u></u>	<u><u>7.098</u></u>

NOTA 20. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012 no se han realizado combinaciones de negocio.

NOTA 21. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

NOTA 22. MEDIO AMBIENTE

Por la naturaleza de las operaciones de la Sociedad, no se han efectuado desembolsos relacionados con esta materia.

**INGRESOS PATRIMONIOS SEPARADOS**

a) Los ingresos ordinarios percibidos por la Sociedad provenientes de cada uno de sus patrimonios separados, están constituidos únicamente por administración y custodia de cada uno de ellos, según lo descrito en Nota 20 c).

Al 31 de marzo de 2013, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Patrimonio	N° y Fecha de inscripción de Patrimonio Separado		Activo Securitizado	Administrador	Administrador Maestro	Coordinador General	Ingresos por Administración de Activos al 31/03/13 M\$
1	337	10-07-03	Mutuos Hipotecarios Endosables y Leasing Habitacional	Concreces Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	23.755
5	486	29-11-06	Leasing Habitacional	Hipotecaria la Contrucción Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	13.576

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Patrimonio	N° y Fecha de inscripción de Patrimonio Separado		Activo Securitizado	Administrador	Administrador Maestro	Coordinador General	Ingresos por Administración de Activos al 31/12/12 M\$
1	337	10-07-03	Mutuos Hipotecarios Endosables y Leasing Habitacional	Concreces Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	22.954
5	486	29-11-06	Leasing Habitacional	Hipotecaria la Contrucción Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	13.136

b) Ingresos o pérdidas por venta de activos a securitizar

La Sociedad no registra ingresos o pérdidas por venta de activos a securitizar en el ejercicio.

c) Intereses por activos a securitizar

La Sociedad no registra intereses asociados a dichos activos en el ejercicio.

d) Otros ingresos o pérdidas

La Sociedad no registra otros ingresos o pérdidas provenientes de los patrimonios separados.

### GASTOS PATRIMONIOS SEPARADOS

Los gastos se reconocen cuando se incurren.

- a) La Sociedad no incurre en gastos por concepto de administración de los patrimonios separados, ya que estos son de cargo de cada patrimonio de acuerdo a lo estipulado en cada contrato de emisión.
- b) Provisiones sobre activos a securitizar.

La Sociedad no registra provisiones asociados a dichos activos en el ejercicio.

- c) Pérdidas por venta de activos a securitizar

La Sociedad no registra pérdidas por venta de activos a securitizar en el ejercicio.

- d) Pérdidas en liquidación de garantías.

La Sociedad no presenta perdidas por liquidación de garantías de los activos a securitizar en el ejercicio.

### RETIROS DE EXCEDENTES

Al 31 de marzo de 2013, cada unos de los patrimonios de la Sociedad presentan los siguientes, retiros de excedentes, excedentes y (déficit):

Patrimonio	N° y Fecha de inscripción de Patrimonio Separado		Retiros de Excedentes	Excedente (déficit) del ejercicio	Excedente (déficit) Acumulado	Destinatario de los excedentes	Bono Subordinado	N° Bonos Subordinados	Condiciones de pago subordinado (1)
1	337	10-07-03	0	(63.684)	(1.705.172)	Concretes Leasing S.A.	SI	3	01 cuota
5	486	29-11-06	0	(215.481)	(243.579)	Hipotecaria la Contrucción Leasing S.A.	SI	3	01 cuota

Al 31 de marzo de 2012, cada unos de los patrimonios de la Sociedad presentan los siguientes, retiros de excedentes, excedentes y (déficit):

Patrimonio	N° y Fecha de inscripción de Patrimonio Separado		Retiros de Excedentes	Excedente (déficit) del ejercicio	Excedente (déficit) Acumulado	Destinatario de los excedentes	Bono Subordinado	N° Bonos Subordinados	Condiciones de pago subordinado (1)
1	337	10-07-03	0	(323.578)	(1.381.593)	Concretes Leasing S.A.	SI	3	01 cuota
5	486	29-11-06	0	(95.082)	(148.497)	Hipotecaria la Contrucción Leasing S.A.	SI	3	01 cuota

(1) La condición de pago de los bonos subordinados está supeditada a la fecha de vencimiento de acuerdo a la tabla de desarrollo de cada emisión y que existan recursos para ello, luego de haber pagado a todos los acreedores y tenedores preferentes.

De acuerdo a los contratos de securitización, los excedentes son de propiedad de los tenedores de bonos subordinados, y al 31 de marzo de 2013 no se han efectuado retiros.

RUT: 96.971.830 -8  
N° INSCRIPCION: 782

**NOTA 24. HECHOS RELEVANTES**

Durante el ejercicio comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2012 no hubo hechos relevantes que informar.

**NOTA 25. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 30 de abril de 2013 en junta ordinaria de accionistas, se renovó la totalidad del directorio de la sociedad, quedando compuesto de la siguiente manera:

<b>Rut</b>	<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Fecha</b>
8.813.539-3	GONZALO SANHUEZA DUEÑAS	Presidente	30-04-2013
6.151.559-3	CARLOS JORGE RENATO RAMIREZ FERNANDEZ	Director	30-04-2013
6.229.344-6	ARIEL MOISES MAGENDZO WEINBERGER	Director	30-04-2013
6.389.109-6	JOSE MIGUEL SAAVEDRA FLOREZ	Director	30-04-2013
7.018.913-5	FRANCISCO JAVIER VERGARA GUTIERREZ	Director	30-04-2013