

**BANDESARROLLO SOCIEDAD DE
LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento



KPMG Auditores Consultores Ltda.
Av. Isidora Goyenechea 3520, Piso 2
Las Condes, Santiago, Chile

Teléfono +56 (2) 2798 1000
Fax +56 (2) 2798 1001
www.kpmg.cl

Informe de los Auditores Independientes

Señores Accionistas y Directores
Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.:

Informe sobre los estados financieros

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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

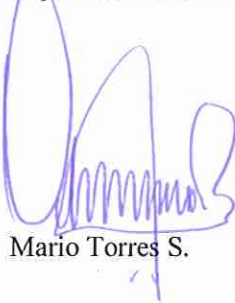
Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los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



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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Banderollos Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Contables e Instrucciones impartidas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.



Mario Torres S.

KPMG Ltda.

Santiago, 18 de febrero de 2013

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Activos	Notas	2012 M\$	2011 M\$
Efectivo y depósitos en bancos	5	297.488	139.995
Instrumentos para negociación	6	7.336.228	4.739.746
Créditos y cuentas por cobrar a clientes	7	39.856.683	43.524.457
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	8	216.186	219.369
Activo fijo	9	3.346	5.169
Impuestos corrientes	27(a)	35.931	35.931
Impuestos diferidos	27(b)	1.834.127	1.463.391
Otros activos	10	11.402.114	12.425.999
Total activos		60.982.103	62.554.057
Pasivos			
Depósitos y otras obligaciones	11	858.865	1.201.147
Obligaciones con bancos	12	40.647.369	41.868.558
Otras obligaciones financieras	13	12.363.372	13.545.693
Provisiones	14	639.064	291.259
Otros pasivos	15	274.212	261.528
Total pasivos		54.782.882	57.168.185
Patrimonio			
De los propietarios de la Sociedad:			
Capital	16(d.1)	3.998.916	3.998.916
Reservas	16(d.3)	456.912	456.912
Cuentas de valoración	16(d.2)	(12.477)	(14.280)
Utilidades retenidas:			
Utilidades retenidas de ejercicios anteriores	16(d.3)	502.587	502.587
Utilidad del ejercicio		1.790.404	631.053
Menos: provisión para dividendos mínimos	16(a)	(537.121)	(189.316)
Total patrimonio		6.199.221	5.385.872
Total pasivos y patrimonio		60.982.103	62.554.057

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Estados de Resultados Integrales
por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	Notas	2012 M\$	2011 M\$
Ingresos por intereses y reajustes	17	3.169.927	3.652.252
Gastos por intereses y reajustes	17	<u>(3.034.551)</u>	<u>(3.785.831)</u>
Ingresos (gastos) por intereses y reajustes		<u>135.376</u>	<u>(133.579)</u>
Utilidad neta de operaciones financieras	18	1.430.673	1.520.868
Otros ingresos operacionales	19	<u>3.411.885</u>	<u>5.498.060</u>
Total ingresos operacionales		<u>4.977.934</u>	<u>6.885.349</u>
Provisiones por activos riesgosos	20	(1.073.291)	(885.779)
Ingreso operacional neto		3.904.643	5.999.570
Gastos de administración	21	(554.450)	(536.767)
Depreciaciones y amortizaciones	22	(1.823)	(2.596)
Otros gastos operacionales	23	<u>(1.928.702)</u>	<u>(4.927.467)</u>
Total gastos operacionales		<u>(2.484.975)</u>	<u>(5.466.830)</u>
Resultado operacional		1.419.668	532.740
Resultado antes de impuesto a la renta		1.419.668	532.740
Impuesto a la renta	27(c)	370.736	98.313
Utilidad del ejercicio		<u>1.790.404</u>	<u>631.053</u>
Total de otros resultados integrales		<u>-</u>	<u>-</u>
Resultados integrales del ejercicio		<u>1.790.404</u>	<u>631.053</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

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

	Capital en acciones M\$	Reservas M\$	Cuentas de valoración M\$	Utilidades retenidas M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2011	3.998.916	456.912	(10.089)	502.587	4.948.326
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta	-	-	(4.191)	-	(4.191)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	631.053	631.053
Total de resultados integrales del ejercicio	3.998.916	456.912	(14.280)	1.133.640	5.575.188
Provisión para dividendos mínimos	-	-	-	(189.316)	(189.316)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	3.998.916	456.912	(14.280)	944.324	5.385.872
Saldos al 1 de enero de 2012	3.998.916	456.912	(14.280)	944.324	5.385.872
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta	-	-	1.803	-	1.803
Distribución de dividendos	-	-	-	(441.737)	(441.737)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	1.790.404	1.790.404
Total de resultados integrales del ejercicio	3.998.916	456.912	(12.477)	2.292.991	6.736.342
Provisión para dividendos mínimos	-	-	-	(537.121)	(537.121)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	3.998.916	456.912	(12.477)	1.755.870	6.199.221

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.Estados de Flujos de Efectivo
por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	2012	2011
	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de la operación:		
Utilidad del ejercicio	<u>1.790.404</u>	<u>631.053</u>
Cargos (abonos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:		
Depreciación y amortizaciones	1.823	2.596
Impuestos diferidos	(370.737)	(98.314)
Provisión sobre activos	1.073.291	1.723.454
Resultado por carteras cedidas y mantenidas en balance	(157.011)	(154.868)
Reajustes e intereses devengados créditos bancarios	810.151	1.653.601
Reajustes e intereses devengados bonos	(1.433.364)	(1.373.040)
Otros	<u>1.260.319</u>	<u>275.377</u>
Disminución (aumento) de activos que afectan al flujo de efectivo:		
Inversiones disponibles para la venta	(2.593.299)	(4.066.808)
Contratos de leasing	2.586.863	1.716.836
Deudores varios	286.143	550.244
Otros activos	<u>838.898</u>	<u>161.760</u>
Aumento (disminución) de pasivos que afectan al flujo de efectivo:		
Documentos y cuentas por pagar	-	(2.362)
Acreedores varios	209.084	1.460.009
Provisiones y retenciones	<u>-</u>	<u>(824)</u>
Flujo neto originado por actividades de la operación	<u>4.302.565</u>	<u>2.478.714</u>
Flujo originado por actividades de inversión:		
Pago cupón de bonos securitizados subordinados	352.529	477.764
Ingresos netos por proyectos inmobiliarios	<u>-</u>	<u>629.302</u>
Flujo neto originado por actividades de inversión	<u>352.529</u>	<u>1.107.066</u>
Flujo originado por actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos bancarios	<u>(4.497.601)</u>	<u>(3.838.288)</u>
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	<u>(4.497.601)</u>	<u>(3.838.288)</u>
Flujo neto efectivo	157.493	(252.508)
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo	<u>139.995</u>	<u>392.503</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo	<u>297.488</u>	<u>139.995</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 1 Entidad que reporta

Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. (la Sociedad), es la actual razón social de Bandesarrollo Administraciones S.A. que, con fecha 8 de mayo de 2000, se fusionó por absorción con la antigua Sociedad Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., la que se disolvió de conformidad a lo dispuesto en el N°2 del Artículo N°103 de la Ley N°18.046, por reunirse en un solo propietario el total de las acciones emitidas. La fusión por absorción fue autorizada por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras con fecha 25 de abril de 2000.

La Sociedad tiene por objeto principal efectuar operaciones de leasing financiero mediante contratos de arriendo de viviendas con promesa de compra.

La Sociedad, como filial de Scotiabank Chile, se encuentra sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Nota 2 Principales criterios contables utilizados

(a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., que comprenden la situación financiera, estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo, han sido preparados de acuerdo con los criterios contables dispuestos por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF) establecidos en su compendio de Normas Contables, y en todo aquello que no sea tratado por él ni se contraponga con sus instrucciones, de acuerdo con los criterios contables de general aceptación, que corresponden a las normas técnicas emitidas por el Colegio de Contadores de Chile A.G. coincidentes con los estándares internacionales de contabilidad e información financiera acordados por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio con fecha 18 de febrero de 2013.

(b) Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de lo siguiente:

- Los instrumentos financieros para negociación son valorizados al valor razonable con cambios en resultados.
- Los activos financieros disponibles para la venta son valorizados al valor razonable con cambios en el patrimonio.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 2 Principales criterios contables utilizados, continuación

(c) Moneda funcional

Bandesarrollo Sociedad del Leasing Inmobiliario S.A., ha definido el Peso chileno como su moneda funcional, debido a que constituye la moneda principal en la que se basan sus operaciones. Toda la información presentada en pesos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

(d) Activos y pasivos financieros

(i) Reconocimiento

Inicialmente, la Sociedad reconoce créditos y cuentas por cobrar a clientes, depósitos e instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originaron. Las compras y ventas de activos financieros realizadas regularmente son reconocidas a la fecha de negociación en la que la Sociedad se compromete a comprar o vender el activo. Todos los otros activos y pasivos (incluidos activos y pasivos designados a valor razonable con cambio en resultados) son reconocidos inicialmente a la fecha de negociación en que la Sociedad se vuelve parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo o pasivo financiero es valorizado inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

(ii) Clasificación

La clasificación de activos, pasivos y resultados se ha efectuado de conformidad a las normas impartidas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

(iii) Compensación

Los activos o pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando la Sociedad cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre la base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Los ingresos y gastos son presentados netos solo cuando lo permiten las normas de contabilidad, o en el caso de las ganancias y pérdidas que surjan de un grupo de transacciones similares como la actividad de negociación de la Sociedad.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 2 Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(iv) Baja

La Sociedad da de baja en su balance un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Sociedad, es reconocida como un activo o un pasivo separado.

Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

La Sociedad elimina de su estado de situación financiera un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales hayan sido pagadas, canceladas o expiradas.

(v) Medición al costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero, es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada, calculada con el método de la tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

Valor razonable es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

Cuando está disponible, la Sociedad estima el valor razonable de un instrumento usando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado como activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 2 Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(vi) Medición de valor razonable, continuación

Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, la Sociedad determinará el valor razonable utilizando una técnica de valoración. Entre las técnicas de valoración se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones.

La técnica de valoración escogida hace uso, en el máximo grado, de informaciones obtenidas en el mercado, utilizando la menor cantidad posible de datos estimados por la Sociedad, incorpora todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio, y debe ser coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros. Las variables utilizadas por la técnica de valoración representan de forma razonable expectativas de mercado y reflejan los factores de rentabilidad y riesgos inherentes al instrumento financiero. Periódicamente, la Sociedad revisa la técnica de valoración y comprueba su validez utilizando precios procedentes de cualquier transacción reciente y observable de mercado sobre el mismo instrumento o que estén basados en cualquier dato de mercado observable y disponible.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero, al proceder a reconocerlo, es el precio de la transacción (es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida) a menos que el valor razonable de ese instrumento se pueda poner mejor de manifiesto mediante la comparación con otras transacciones de mercado reales observadas sobre el mismo instrumento (es decir, sin modificar o presentar de diferente forma el mismo) o mediante una técnica de valoración cuyas variables incluyan solamente datos de mercado observables. Cuando el precio de la transacción entrega la mejor evidencia de valor razonable en el reconocimiento inicial, el instrumento financiero es valorado inicialmente al precio de la transacción.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 2 Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(vii) Identificación y medición de deterioro

La Sociedad evalúa en cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva que los activos financieros valorizados al valor razonable con cambios en resultados están deteriorados. Estos activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueda ser estimado con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado incluye impagos o moras de parte del prestatario, indicaciones de que un prestatario o emisor entre en bancarrota, la desaparición de un mercado activo para un instrumento, u otros datos observables relacionados con un grupo de activos tales como cambios adversos en el estado de los pagos de los prestatarios o emisores incluidos en la Sociedad, o las condiciones económicas que se correlacionen con impagos en los activos de la Sociedad. Además, un descenso significativo o prolongado en el valor razonable de una inversión en un instrumento de patrimonio por debajo de su costo también es una evidencia objetiva de deterioro del valor.

Las pérdidas por deterioro en activos reconocidos a costo amortizado, es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor presente de los pagos futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo. Las pérdidas son reconocidas en resultados y reflejadas en la cuenta provisión de colocaciones contra créditos y cuentas por cobrar a clientes.

La Sociedad utiliza modelos o métodos basados en el análisis grupal de los deudores para constituir las provisiones de colocaciones. La evaluación grupal es utilizada para analizar un alto número de operaciones cuyos montos individuales son bajos. La Sociedad, utiliza un modelo que determina la provisión basada en el concepto de pérdida esperada de un crédito.

Las pérdidas por deterioro en inversiones disponibles para la venta son reconocidas transfiriendo a resultados las pérdidas acumuladas que hayan sido reconocidas directamente en el patrimonio neto. Las pérdidas acumuladas que hayan sido eliminadas del patrimonio neto y reconocidas en el resultado del período, es la diferencia entre el costo de adquisición, neto de cualquier reembolso del principal o amortización del mismo, y el valor razonable actual, menos cualquier pérdida por deterioro previamente reconocida en el resultado del período. Los cambios en las provisiones por deterioro atribuibles a valor temporal se ven reflejados como un componente del ingreso por intereses.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 2 Principales criterios contables utilizados, continuación

(d) Activos y pasivos financieros, continuación

(vii) Identificación y medición de deterioro, continuación

Si en un período posterior, el valor razonable de un instrumento de deuda deteriorado disponible para la venta aumenta y este aumento puede ser relacionado de forma objetiva con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro del valor es reconocida en el resultado del período, esta es reversada y el monto de la reversión es reconocido en resultados. Sin embargo, cualquier recuperación posterior en el valor razonable de un instrumento de patrimonio clasificado como disponible para la venta, será reconocida directamente en el resultado del período.

(e) Efectivo y equivalentes al efectivo

Para los efectos de los estados de flujo de efectivo, se ha considerado como efectivo y equivalente al efectivo la sumatoria del rubro “Disponible”, las inversiones en fondos mutuos de renta fija y los instrumentos de negociación, los instrumentos de inversión disponibles para la venta y los contratos de retro compra, que tengan alta liquidez y riesgo poco significativo de cambio de valor, con plazo de vencimiento igual o menor a 3 meses desde su fecha de adquisición.

(f) Provisiones para cubrir eventuales pérdidas de activos

La Sociedad ha constituido las provisiones necesarias para cubrir los riesgos de pérdida de los activos, de acuerdo al Compendio de Normas Contables de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

(g) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

Este rubro se compone principalmente de activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no están cotizados en un mercado activo y que la Sociedad no tiene la intención de vender inmediatamente o en el corto plazo. Se consideran crédito y cuentas por cobrar a clientes los saldos por transacciones efectuadas a operaciones de leasing financiero y a cuentas por cobrar originadas por operaciones propias del giro de la Sociedad.

En general, las operaciones clasificadas en este rubro se reconocen inicialmente a su valor razonable, incluyendo los costos de transacción asociados, y posteriormente son valoradas a costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

En lo que respecta a las provisiones por riesgo de crédito, para su constitución se utilizan métodos de evaluación grupal para los créditos de bajo monto con características similares pertenecientes a personas naturales.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 2 Principales criterios contables utilizados, continuación

(g) Créditos y cuentas por cobrar a clientes, continuación

Los resultados de estas provisiones se informan en el rubro “Provisiones sobre activos” en los estados de resultados integrales.

Los créditos deteriorados son castigados cuando se consideran incobrables o cuando transcurre un tiempo prudencial sin que se obtenga su recuperación. Para estos efectos, se castiga el saldo del crédito registrado en el activo con cargo a las provisiones por riesgo de crédito constituidas. Las recuperaciones posteriores de créditos castigados se acreditan al rubro provisiones por riesgo de crédito.

(h) Instrumentos para negociación

Los Instrumentos para negociación corresponden a activos o pasivos adquiridos o emitidos con la intención de venderlos o recomprarlos en el corto plazo y generar ganancias por la fluctuación de precios en el corto plazo o a través de márgenes en su intermediación, o a valores que están incluidos en un portafolio en el que existe un patrón de toma de utilidades de corto plazo.

Los instrumentos para negociación se encuentran valorados a su valor razonable de acuerdo con los precios de mercado a la fecha de cierre del balance. Las utilidades o pérdidas provenientes de los ajustes para su valorización a valor razonable, como asimismo los resultados por las actividades de negociación, se incluyen en el rubro “Utilidad neta de operaciones financieras” de los estados de resultados integrales.

Los intereses y reajustes devengados son informados como “Utilidad neta de operaciones financieras”.

Todas las compras y ventas de instrumentos para negociación que deben ser entregados dentro del plazo establecido por las regulaciones o convenciones del mercado, son reconocidos en la fecha de negociación, la cual es la fecha en que se compromete la compra o venta del activo. Cualquier otra compra o venta es tratada como derivado (forward) hasta que ocurra la liquidación.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 2 Principales criterios contables utilizados, continuación

(i) Instrumentos de inversión

Los instrumentos de inversión de la Sociedad, son valorizados inicialmente al valor razonable más, en el caso de los instrumentos de inversión que no se encuentran al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directa incrementales, y posteriormente contabilizados dependiendo de su clasificación, tanto como mantenidos para la venta, valor razonable con cambios en resultados o disponible para la venta.

(i) Mantenido hasta el vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados, cuyos cobros son de cuenta fija o determinable y cuyos vencimientos son fijos, y además la entidad tiene tanto la intención efectiva como la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento y que no son designados como al valor razonable con cambios en resultados o como disponibles para la venta.

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son llevadas al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Cualquier venta o reclasificación de un monto más que insignificante de inversiones mantenidas hasta el vencimiento no cercanas a sus vencimientos, resultaría en la reclasificación de todas las inversiones mantenidas hasta el vencimiento como disponibles para la venta y además resultaría en impedir que la Sociedad pueda utilizar la clasificación de instrumentos de inversión como mantenidos hasta el vencimiento durante ese y los próximos 2 años financieros.

No obstante, ventas o reclasificaciones en las siguientes circunstancias, no resultaría en contabilizar una reclasificación según antes descritas:

- Ventas o reclasificaciones cuya fecha están muy cerca a la fecha de vencimiento del instrumento, que cualquier cambio en tasas de mercado no tuviera un efecto significativo en el valor razonable del respectivo instrumento financiero.
- Ventas o reclasificaciones ocurridas luego que la Sociedad haya cobrado sustancialmente el capital original de la inversión.
- Ventas o reclasificaciones atribuibles a eventos no recurrentes que están fuera del control de la Sociedad y cuyos efectos no pudieron ser medidos de forma fiable.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 2 Principales criterios contables utilizados, continuación

(i) Instrumentos de inversión, continuación

(ii) Valor razonable con cambios en resultados

La Sociedad designa algunos de los instrumentos de inversión a valor razonable con los cambios en el valor razonable reconocidos inmediatamente en resultados.

(iii) Disponible para la venta

Las inversiones disponibles para la venta son inversiones (no consideradas como instrumento derivado) que son designadas como disponibles para la venta o no son clasificadas en otra categoría de activos financieros. Las inversiones de renta variable no cotizadas, cuyo valor razonable no puede ser medido con fiabilidad son llevadas al costo. Todas las otras inversiones disponibles para la venta son registradas a valor razonable.

El ingreso por intereses en inversiones de renta fija es reconocido en resultados usando el método de interés efectivo. El ingreso por dividendos en inversiones de renta variable es reconocido en resultados cuando la Sociedad tiene derechos sobre el dividendo. Las utilidades y pérdidas por efecto cambiario de inversiones de renta fija disponibles para la venta son reconocidas en resultados.

Otros cambios en el valor razonable son reconocidos directamente en patrimonio hasta que la inversión sea vendida o se deteriore, en cuyo caso las ganancias y pérdidas acumuladas previamente reconocidas en el patrimonio son reconocidas en resultados.

(j) Mobiliarios y equipos

(i) Reconocimiento y medición

Los equipos y muebles pertenecientes a mobiliarios y equipos se presentan, netos de depreciaciones acumuladas, valorizados a su costo de adquisición.

El costo de adquisición incluye gastos atribuidos directamente a la adquisición del activo y cualquier otro costo directamente atribuible al proceso operativo, que permita que el activo esté apto para operar, así como los costos de dismantelar, remover y restaurar el lugar donde serán ubicados.

Los gastos financieros se activan cuando se realizan inversiones en activos fijos que se construyan en más de 6 meses, y estos se registrarán hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho activo.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 2 Principales criterios contables utilizados, continuación

(j) Mobiliarios y equipos, continuación

(i) Reconocimiento y medición, continuación

Cuando partes significativas del mobiliario y equipos posean vidas útiles distintas entre sí, ellas serán registradas como componentes separados dentro del libro auxiliar de mobiliarios y equipos.

(ii) Costos posteriores

El costo de reemplazar parte de una partida de mobiliarios y equipos es reconocido a su valor libro, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte reemplazada fluyan a la Sociedad y su costo pueda ser medido de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada es excluido de los activos. Los costos del mantenimiento diario de mobiliarios y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

(iii) Depreciación

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual.

La depreciación es reconocida en resultados basados en el método de depreciación lineal, sobre las vidas útiles estimadas de cada una de las partes que componen los mobiliarios y equipos, debido a que estas reflejan con mayor exactitud el consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo. El terreno no se deprecia.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la vida útil de los bienes de los activos fijos es la siguiente:

Descripción	Vida útil estimada
Equipos	3 – 10 años

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 2 Principales criterios contables utilizados, continuación

(k) Otros activos

Incluyen principalmente los siguientes conceptos:

(i) Viviendas adquiridas

Corresponde a viviendas disponibles para la venta adquiridas a sociedades securitizadoras y que corresponden al activo subyacente de contratos previamente cedidos por la Sociedad, a los que se puso término anticipado por incumplimiento del arrendatario promitente comprador. Se valorizan al menor valor entre su costo de adquisición y su valor de venta estimado.

(ii) Bonos securitizados subordinados

La Sociedad ha adquirido bonos securitizados subordinados emitidos por patrimonios separados, cuyos activos subyacentes corresponden a contratos de leasing habitacional originados y cedidos por Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. Estos bonos se registran a su costo amortizado. Este se mide utilizando un modelo de descuento de los flujos de caja netos que considera flujos contractuales netos de tasas de prepago, tasas de incumplimiento esperadas, pago de deuda senior y gastos asociados al negocio de la securitización. Adicionalmente se considera información interna del comportamiento de la cartera y sus viviendas.

(l) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos. El gasto por impuesto diferido es reconocido en resultados excepto en el caso que esté relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso en que es reconocido en patrimonio.

El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar por la renta imponible del ejercicio, usando tasas impositivas aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado de situación financiera, y cualquier ajuste a la cantidad por pagar del gasto por impuesto a la renta relacionado con años anteriores.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 2 Principales criterios contables utilizados, continuación

(l) Impuesto a la renta e impuestos diferidos, continuación

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. Los impuestos diferidos son valorizados a las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando son reversadas, basándose en las leyes que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del balance. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son ajustados si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos por impuestos corrientes contra los activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable, o en distintas entidades tributarias, pero pretende liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuestos diferidos es reconocido en la medida en que sea probable que las ganancias imponibles futuras estén disponibles en el momento en que la diferencia temporal pueda ser utilizada. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos a las tasas tributarias que se espera sean aplicables en el año donde el activo es realizado o el pasivo es liquidado, en base a las tasas de impuesto (y leyes tributarias) que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

(m) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones e hipótesis 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. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 2 Principales criterios contables utilizados, continuación

(n) Ingresos y gastos por intereses y reajustes

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado consolidado de resultados sobre base devengada, usando el método de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, la Sociedad estima los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero sin tomar en cuenta las pérdidas crediticias futuras.

El cálculo de la tasa de interés efectivo incluye todas las comisiones pagadas o recibidas que formen parte integral de la tasa de interés efectivo. Los costos de transacción incluyen costos incrementales que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero.

Los reajustes corresponden principalmente a la indexación por la variación de la Unidad de Fomento (UF), cuyo valor es de \$22.840,75 al 31 de diciembre de 2012 (\$\$22.294,03 en 2011).

La Sociedad suspende sobre base devengada el reconocimiento de ingresos por intereses y reajustes de las colocaciones deterioradas con alto riesgo de irrecuperabilidad.

(o) Ingresos y gastos por comisiones

Las comisiones financieras directamente asociadas a la generación de ciertos activos y pasivos financieros, forman parte de la valorización inicial de los mismos mediante su consideración en la determinación de la tasa de interés efectiva.

Los ingresos y gastos por comisiones son reconocidos sobre base devengada.

Generalmente, los ingresos percibidos anticipadamente y gastos pagados por adelantado, relacionados con comisiones por servicios a prestar o recibir en un período futuro, son traspasados a resultados linealmente durante el tiempo que contractualmente cubre el pago y el cobro.

Los ingresos y gastos por comisiones que se generen por la prestación de un servicio determinado, se reconocen en resultados a medida que se presten los servicios. Aquellos vinculados a activos y pasivos financieros se reconocen en el momento de su cobro.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 2 Principales criterios contables utilizados, continuación

(p) Deterioro de activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Entidad, son revisados en cada fecha de presentación para determinar si existen indicios de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el monto a recuperar del activo.

El monto recuperable de un activo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultado.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores son evaluadas en cada fecha de presentación en búsqueda de cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido. Una pérdida por deterioro se reversa si ha ocurrido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable. Una pérdida por deterioro es revertida solo en la medida que el valor en libro del activo no exceda el monto en libros que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no hubiera sido reconocida ninguna pérdida por deterioro.

(q) Provisiones

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

- Es una obligación actual como resultado de hechos pasados;
- a la fecha de los estados financieros es probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación; y
- la cuantía de estos recursos puedan medirse de manera fiable.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 2 Principales criterios contables utilizados, continuación

(r) Servicios de administración de cartera

La Sociedad presta servicios de administración de cartera a Securitizadora Bice S.A., y a Santander S.A. Sociedad Securitizadora, registrando los ingresos por este concepto sobre base devengada en el rubro “Otros ingresos operacionales”.

(s) Uso de estimaciones

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente por la Alta Administración de la Sociedad 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 Cambios contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

Nota 4 Hechos relevantes

En la Centésima Nonagésima Sexta Sesión Ordinaria de Directorio de la entidad se informa que con fecha 14 de marzo de 2012 presenta su renuncia al cargo de Director el señor Christopher Frederick Meek y en dicha sesión se acuerda aceptar la renuncia de don Christopher Frederick Meek al cargo de Director de la Sociedad.

En la Centésima Nonagésima Séptima Sesión Ordinaria de Directorio de la entidad se informa que el 27 de abril de 2012 se celebró Junta Ordinaria de Accionistas de la sociedad, la que conoció y resolvió sobre las siguientes materias:

- Aprobó el balance general, estado de resultados e informe de los auditores externos KPMG Auditores Consultores Limitada por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011.
- Distribuir el 100% de las utilidades del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, ascendentes a la cantidad de \$631.052.556 mediante el pago de un dividendo de \$4.406 por acción.
- Designar como directores de la sociedad por el período estatutario de tres años a los señores Mauricio Ramos Baltra, Luis Alberto Aubele Ramírez, Nicolás Fernando Sáenz Castro, Raúl Rossel Corvalán y Claudio Bórquez Russell.
- Designar a KPMG Auditores Consultores Limitada como auditores externos de la Sociedad para el período 2012-2013.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 4 Hechos relevantes, continuación

En esta Sesión de Directorio se ratificó por unanimidad a don Mauricio Ramos Baltra como presidente del Directorio, a don Luis Alberto Aubele Ramírez como Vicepresidente del Directorio y a don José Miguel Abukhalil Álamo en el cargo de Gerente General.

El Presidente informa que de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo N°42 del Reglamento de Sociedades Anónimas, el Directorio designa a don Luis Molina Aiquel, para que en ausencia del gerente General, pueda representar válidamente a la Sociedad en todas las notificaciones que se le apliquen. También informa que de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo N°39 del Reglamento de Sociedades Anónimas, el Directorio designa como secretario del Directorio al Gerente General, y en su ausencia, a la persona que el Directorio designe.

En la Ducentésima Tercera Sesión Ordinaria de Directorio de la entidad se informa que con fecha 31 de octubre de 2012 presenta su renuncia al cargo de Director el señor Raúl Rossell Corvalán, la cual es aceptada por el Directorio.

En la Ducentésima Quinta Sesión Ordinaria de Directorio de la entidad se informa que con fecha 28 de diciembre de 2012 se designa a don Juan Carlos Contreras Canales como Director hasta la próxima Junta Ordinaria de Accionistas que deba celebrar la Sociedad, evento en que deberá procederse a la renovación total del Directorio.

En la Centésima Octuagésima Sexta Sesión Ordinaria de Directorio de la entidad se informa que con fecha 18 de mayo de 2011 presenta su renuncia al cargo de Director el señor Christopher Frederick Meek. En dicha sesión se acuerda aceptar la renuncia de don Christopher Frederick Meek al cargo de Director de la Sociedad, designando en su reemplazo a don Francisco Javier Sardón de Taboada, quien se desempeñará como Director hasta la próxima Junta Ordinaria de Accionistas que deba celebrar la Sociedad, evento en que deberá procederse a la renovación total del Directorio.

En la Centésima Octuagésima Séptima Sesión Ordinaria de Directorio de la entidad, el Gerente General de la entidad comenta la venta de la acción de la Bolsa Electrónica de Comercio a Forex Chile en MM\$125.

En la Centésima Octuagésima Octava Sesión Ordinaria de Directorio de la entidad se informa que con fecha 28 de julio de 2011 presenta su renuncia al cargo de Director el señor Francisco Javier Sardón de Taboada. En dicha sesión se acuerda aceptar la renuncia de don Francisco Javier Sardón de Taboada, designando en su reemplazo a don Christopher Frederick Meek, quien se desempeñará como director hasta la próxima Junta Ordinaria de Accionistas que deba celebrar la Sociedad, evento en que deberá procederse a la renovación total del Directorio.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 5 Efectivo y depósitos en bancos

El detalle de los saldos incluidos bajo efectivo y equivalente al efectivo y su conciliación con el estado de flujo de efectivo al cierre de cada ejercicio, es el siguiente:

Efectivo y depósitos en bancos	2012 M\$	2011 M\$
Cuentas corrientes bancarias	<u>297.488</u>	<u>139.995</u>
Total efectivo y equivalente al efectivo	<u>297.488</u>	<u>139.995</u>

Nota 6 Instrumentos para negociación

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad mantiene un saldo de M\$7.336.228 correspondiente a Fondos Mutuos. Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad presentó un saldo de M\$4.739.746.

Nota 7 Créditos y cuentas por cobrar a clientes

(a) Composición de los contratos de leasing

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad presenta una cartera de contratos de leasing de acuerdo a lo siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Cartera propia:		
Contratos de leasing	46.587.544	52.535.524
Intereses por devengar	<u>(19.249.790)</u>	<u>(22.610.910)</u>
Activos antes de provisiones	27.337.754	29.924.614
Provisiones sobre contratos	<u>(117.684)</u>	<u>(352.980)</u>
Total cartera propia	<u>27.220.070</u>	<u>29.571.634</u>
Cartera cedida:		
Contratos de leasing	18.292.858	20.459.996
Intereses por devengar	<u>(6.786.833)</u>	<u>(7.941.206)</u>
Activos antes de provisiones	11.506.025	12.518.790
Provisiones sobre contratos	<u>(123.447)</u>	<u>(123.447)</u>
Total cartera cedida	<u>11.382.578</u>	<u>12.395.343</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Deudores varios	1.381.291	1.692.103
Provisiones sobre deudores varios	<u>(127.256)</u>	<u>(134.623)</u>
Total cuentas por cobrar	<u>1.254.035</u>	<u>1.557.480</u>
Total créditos y cuentas por cobrar a clientes	<u>39.856.683</u>	<u>43.524.457</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 7 Créditos y cuentas por cobrar a clientes, continuación

(b) Distribución de la cartera por tipo de bienes sujetos a arriendo

La Sociedad tiene como giro exclusivo el otorgamiento de contratos de leasing habitacional, razón por la cual el 100% de la cartera corresponde a contratos de arriendo con promesa de compraventa sobre viviendas.

(c) Provisiones para cubrir eventuales pérdidas de activos

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad presenta las siguientes provisiones:

Año 2012

	Contratos de leasing M\$	Provisiones Varios deudores M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2012	476.427	134.623	611.050
Aplicación de provisiones	<u>(235.296)</u>	<u>(7.367)</u>	<u>(242.663)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>241.131</u>	<u>127.256</u>	<u>368.387</u>

Año 2011

	Contratos de leasing M\$	Provisiones Varios deudores M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2011	862.190	263.422	1.125.612
Aplicación de provisiones	<u>(385.763)</u>	<u>(128.799)</u>	<u>(514.562)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	<u>476.427</u>	<u>134.623</u>	<u>611.050</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 7 Créditos y cuentas por cobrar a clientes, continuación

(d) Operaciones de leasing

Las colocaciones por contratos de leasing financiero al 31 de diciembre de 2012 y 2011 presentan los siguientes plazos restantes para su vencimiento:

Año 2012

	Cuentas por cobrar M\$	Intereses e IVA diferidos M\$	Saldo neto por cobrar M\$
Vencimiento:			
Menos de 1 año	5.436.888	(3.033.072)	2.403.816
Entre 1 año y 5 años	22.462.381	(12.892.468)	9.569.913
Más de 5 años	36.981.133	(10.111.083)	26.870.050
Totales	<u>64.880.402</u>	<u>(26.036.623)</u>	<u>38.843.779</u>

Año 2011

	Cuentas por cobrar M\$	Intereses e IVA diferidos M\$	Saldo neto por cobrar M\$
Vencimiento:			
Menos de 1 año	5.850.906	(3.304.466)	2.546.440
Entre 1 año y 5 años	25.829.687	(14.315.957)	11.513.730
Más de 5 años	41.314.748	(12.931.514)	28.383.234
Totales	<u>72.995.341</u>	<u>(30.551.937)</u>	<u>42.443.404</u>

Nota 8 Instrumentos de inversión disponibles para la venta

El detalle de los instrumentos que la Sociedad ha designado como Inversiones disponibles para la venta, es el siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Bonos MINVU subsidio leasing habitacional (*)	<u>216.186</u>	<u>219.369</u>
Totales	<u>216.186</u>	<u>219.369</u>

(*) El saldo corresponde a bonos emitidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) por concepto subsidio leasing habitacional, considerados a su valor razonable.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 9 Activo fijo

(a) Composición

La composición del activo fijo al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Equipos e instalaciones	58.576	58.577
Depreciación acumulada	<u>(55.230)</u>	<u>(53.408)</u>
Totales	<u>3.346</u>	<u>5.169</u>

Los cargos por depreciaciones y castigos del activo fijo se incluyen en el rubro “Depreciaciones y amortizaciones” del estado de resultados al 31 de diciembre de 2012; el monto por este concepto es de M\$1.823 (M\$2.596 en el 2011).

(b) Utilización de bienes arrendados

Los gastos por arrendamiento durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, asciende a M\$9.676 (M\$11.600 en 2011), encontrándose incluidos en el rubro “Gastos de Administración” del estado de resultados.

Nota 10 Otros activos

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, bajo este rubro se presenta los siguientes conceptos:

	2012 M\$	2011 M\$
Bonos subordinados (a)	6.381.554	7.042.934
Gastos activados de originación de contratos (b)	392.720	451.493
Gastos por amortizar de contratos securitizados (c)	133.109	145.960
Viviendas adquiridas (d)	2.411.401	3.339.925
Viviendas recuperadas (e)	1.531.269	1.275.762
Otros	<u>552.061</u>	<u>169.925</u>
Totales	<u>11.402.114</u>	<u>12.425.999</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 10 Otros activos, continuación

- (a) La Sociedad ha adquirido diversos bonos de securitización subordinados emitidos por patrimonios separados cuyos activos subyacentes corresponden a contratos de leasing habitacional originados o adquiridos por Banderarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. Estos bonos se registran de acuerdo con lo señalado en Nota 2(w), y sus fechas de vencimiento fluctúan entre los años 2019 y 2030, de acuerdo a lo siguiente:

Fecha de inicio	Nemotécnico	Fecha final	2012 M\$	2011 M\$
20.11.1999	BSTDS-EB	20.10.2019	1.653.678	1.485.940
21.10.2003	BBICS-LE	21.07.2024	182	119
21.10.2003	BBICS-LD	21.07.2023	2.083.833	2.003.839
21.08.2004	BBICS-PP	21.04.2030	946.046	922.924
21.08.2004	BBICS-PQ	21.10.2030	606.223	551.814
21.12.2004	BBICS-RV	21.04.2030	682.343	653.506
21.12.2004	BBICS-RW	21.10.2030	1.101.158	1.010.836
21.09.2006	BBICS-UE	21.09.2025	1.799.760	1.905.293
21.09.2006	BBICS-UF	21.09.2025	1.052.780	1.043.143
21.09.2006	BBICS-UG	21.09.2025	25.678	23.708
07.12.2007	BBICS-VL	21.12.2026	1.448.264	1.513.081
07.12.2007	BBICS-VM	21.12.2026	2.172.847	2.138.438
07.12.2007	BBICS-VN	21.12.2026	23.877	22.046
	Subtotales		<u>13.596.669</u>	<u>13.274.687</u>
	Provisión		<u>(7.215.115)</u>	<u>(6.231.753)</u>
	Totales		<u><u>6.381.554</u></u>	<u><u>7.042.934</u></u>

- (b) Corresponde a los gastos relacionados con la generación de los Contratos de Operaciones de Leasing. Estos gastos se amortizan en el plazo de vigencia de los contratos.
- (c) Corresponde a los gastos relacionados con los contratos de leasing cedidos para securitización en diciembre de 2007 y no dados de baja de los activos. Estos gastos se amortizan en el plazo de vigencia de los contratos.
- (d) Corresponde al valor de las viviendas Securitizadas que por contrato debieron ser compradas a la Sociedad Securitizadora, después de una sentencia judicial de término de contrato de Leasing.
- (e) Corresponde al valor de las viviendas propias colocadas en Leasing, recuperadas con una sentencia judicial de término de contrato de Leasing.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 11 Depósitos y otras obligaciones

	2012	2011
	M\$	M\$
Recaudación contratos administrados a terceros	176.427	336.119
Anticipos recibidos por venta de viviendas	300.065	492.887
Reservas por venta proyecto Parques de Santiago	-	27.562
Prepagos por liquidar	139.506	59.005
Seguros generales por siniestro	120.021	147.125
Otros acreedores	122.846	138.449
Totales	<u>858.865</u>	<u>1.201.147</u>

Nota 12 Obligaciones con bancos

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el detalle de las obligaciones con bancos, es el siguiente:

Año 2012

	Vencimiento hasta un año M\$	Vencimiento a más de un año M\$	Total M\$
Bancos:			
Scotiabank Chile	13.452.630	27.194.739	40.647.369
Totales	<u>13.452.630</u>	<u>27.194.739</u>	<u>40.647.369</u>

Año 2011

	Vencimiento hasta un año M\$	Vencimiento a más de un año M\$	Total M\$
Bancos:			
Scotiabank Chile	8.395.827	33.472.731	41.868.558
Totales	<u>8.395.827</u>	<u>33.472.731</u>	<u>41.868.558</u>

Las obligaciones con bancos son en Pesos y Unidades de Fomento y devengan intereses a la tasa de interés vigente al momento de la renovación.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 13 Otras obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad reconoce un pasivo por amortizar de M\$12.363.372 (M\$13.545.693 en 2011), correspondiente al precio obtenido o parte del precio obtenido en 2006, en ventas de cartera de contratos de leasing habitacional para efectos de securitización, en circunstancias de que dichas carteras no han sido rebajadas de la contabilidad, siguiendo las disposiciones de la Superintendencia de Bancos de Instituciones Financieras. El no rebajar los activos cedidos, total o parcialmente, obedece a que la filial adquirió los bonos subordinados securitizados emitidos por los patrimonios separados constituidos con dichos activos, lo que supone, por parte de la filial, la retención significativa de riesgos y beneficios asociados a los mismos.

Nota 14 Provisiones

A continuación se detallan los pasivos correspondientes al rubro “Provisiones” del Estado de Situación Financiera:

	2012	2011
	M\$	M\$
Provisiones adicionales para colocaciones	101.943	101.943
Provisión dividendos mínimos	537.121	189.316
Total provisiones	<u>639.064</u>	<u>291.259</u>

Nota 15 Otros pasivos

	2012	2011
	M\$	M\$
Deudas por viviendas adquiridas (*)	97.128	97.128
Proveedores	9.359	585
Acreedores	87.198	72.974
Retenciones	6.475	7.670
Otros	74.052	83.171
Totales	<u>274.212</u>	<u>261.528</u>

(*) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad presenta documentos y cuentas por pagar por M\$97.128 y M\$97.128 respectivamente, correspondientes a deudas por la adquisición de viviendas.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 16 Capital y reservas

(a) Dividendos mínimos

De acuerdo con lo establecido en la Ley N°18.046, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta General de Accionistas por la unanimidad de las acciones emitidas, cuando exista utilidad neta deberá destinarse a lo menos el 30% de la misma al reparto de dividendos. En el año 2012 la entidad ha provisionado como dividendos mínimos (M\$537.121) en función a la normativa vigente (el año 2011 M\$189.316).

No existen otras restricciones para el reparto de dividendos.

(b) Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2012, el capital suscrito y pagado asciende a M\$3.998.916, representado por 143.240 acciones sin valor nominal.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la distribución de accionistas de la Sociedad, es la siguiente:

Año 2012

	Número de acciones M\$	% de participación M\$
Accionistas:		
Scotiabank Chile	143.104	99,91
Sociedad Nova Scotia II Ltda.	136	0,09
Totales	<u>143.240</u>	<u>100,00</u>

Año 2011

	Número de acciones M\$	% de participación M\$
Accionistas:		
Scotiabank Chile	143.104	99,91
Sociedad Nova Scotia II Ltda.	136	0,09
Totales	<u>143.240</u>	<u>100,00</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 16 Capital y reservas, continuación

(c) Dividendos pagados y reservas

Con fecha 27 de abril de 2012, el Directorio de la Filial Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. aprobó la distribución de dividendos por un total de M\$631.053 a sus accionistas de acuerdo al porcentaje de participación de ellos en la entidad, pago que se materializó el 31 de mayo de 2012.

(d) Patrimonio contable

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el detalle del capital, reservas, cuentas de valoración y utilidades retenidas atribuibles a los tenedores patrimoniales, es el siguiente:

(i) Atribuible a tenedores patrimoniales

	2012	2011
	M\$	M\$
Capital pagado	<u>3.998.916</u>	<u>3.998.916</u>
Total capital	<u>3.998.916</u>	<u>3.998.916</u>

(ii) Cuentas de valoración

	2012	2011
	M\$	M\$
Ajuste de inversiones disponibles para la venta	<u>(12.477)</u>	<u>(14.280)</u>
Total capital	<u>(12.477)</u>	<u>(14.280)</u>

(iii) Utilidades retenidas

	2012	2011
	M\$	M\$
Utilidades retenidas ejercicios anteriores	502.587	502.587
Menos: Provisión dividendos mínimos	(537.121)	(189.316)
Reservas	456.912	456.912
Utilidad del ejercicio	<u>1.790.404</u>	<u>631.053</u>
Total utilidades retenidas	<u>2.212.782</u>	<u>1.401.236</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 17 Ingresos y gastos por intereses y reajustes

Los ingresos y gastos por intereses y reajustes que se muestran en el Estado de Resultados, corresponden a los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2012

Ingresos:	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda	2.439.353	730.574	3.169.927
Total ingresos por intereses y reajustes	<u>2.439.353</u>	<u>730.574</u>	<u>3.169.927</u>
Gastos:			
Financiamiento operaciones de leasing	(2.041.079)	(993.472)	(3.034.551)
Total gastos por intereses y reajustes	<u>(2.041.079)</u>	<u>(993.472)</u>	<u>(3.034.551)</u>
Ingreso (gasto) neto por intereses y reajustes	<u>398.274</u>	<u>(262.898)</u>	<u>135.376</u>

Al 31 de diciembre de 2011

Ingresos:	Intereses M\$	Reajustes M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda	2.548.745	1.103.507	3.652.252
Total ingresos por intereses y reajustes	<u>2.548.745</u>	<u>1.103.507</u>	<u>3.652.252</u>
Gastos:			
Financiamiento operaciones de leasing	(2.179.990)	(1.605.841)	(3.785.831)
Total gastos por intereses y reajustes	<u>(2.179.990)</u>	<u>(1.605.841)</u>	<u>(3.785.831)</u>
Ingreso (gasto) neto por intereses y reajustes	<u>368.755</u>	<u>(502.334)</u>	<u>(133.579)</u>

Nota 18 Utilidad neta de operaciones financieras

Los ingresos y gastos incluidos en el rubro “Utilidad neta de operaciones financieras” del Estado de Resultados, corresponden al siguiente detalle:

	2012 M\$	2011 M\$
Intereses por bonos subordinados	891.586	952.374
Reajuste por bonos subordinados	247.997	395.209
Intereses bonos Minvu	7.370	7.328
Intereses por instrumentos de inversión	278.720	154.930
Reajustes por instrumentos de inversión	<u>5.000</u>	<u>11.027</u>
Utilidad neta de operaciones financieras	<u>1.430.673</u>	<u>1.520.868</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 19 Otros ingresos operacionales

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, bajo este rubro se presenta los siguientes conceptos:

	2012 M\$	2011 M\$
Ingresos por venta de viviendas	2.699.925	1.095.755
Ingresos por administración de contratos	216.716	219.751
Subsidios a la originación de contratos	1.190	(295)
Utilidad realizada por cesión de cartera	155.820	155.163
Ingresos por venta departamentos Parques de Santiago	414	3.466.985
Recaudación de seguros y otros	75.515	161.431
Gestión de cobranza	262.305	260.931
Utilidad por venta de acción BECH	-	10.943
Otros	-	127.396
Totales	<u>3.411.885</u>	<u>5.498.060</u>

Nota 20 Provisiones por activos riesgosos

El resultado correspondiente a las provisiones por riesgo de crédito que se informa en el Estado de Resultados, se explica como sigue:

	2012 M\$	2011 M\$
Contratos de leasing	(235.296)	(385.764)
Varios deudores	11.788	40.574
Viviendas adquiridas y recuperadas	310.435	342.326
Bono subordinado	983.362	906.555
Otros activos	3.002	(17.912)
Resultado neto	<u>1.073.291</u>	<u>885.779</u>

Nota 21 Gastos de administración

Los gastos derivados de la Administración de la Sociedad y que se muestran bajo el rubro "Gastos de Administración" del Estado Consolidado de Resultados, corresponden a los siguientes:

	2012 M\$	2011 M\$
Arriendos de oficinas	9.676	11.600
Materiales de oficina	673	1.904
Gastos de informática y comunicaciones	-	1.970
Gastos judiciales y notariales	202.479	151.819
Honorarios por informes técnicos	198.486	207.066
Gastos generales de administración	81.243	111.628
Patentes	61.893	50.780
Total gastos de administración	<u>554.450</u>	<u>536.767</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 22 Depreciaciones y amortizaciones

Los rubros “Depreciaciones y amortizaciones” del Estado de Resultados, se componen de los siguientes gastos efectuados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	2012	2011
	M\$	M\$
Depreciaciones del activo fijo	1.823	2.596
Totales depreciaciones, amortizaciones y deterioros	1.823	2.596

Nota 23 Otros gastos operacionales

	2012	2011
	M\$	M\$
Gastos por administración de contratos	11.498	13.163
Castigo viviendas recuperadas	1.265.422	1.096.000
Gastos de viviendas recuperadas y adquiridas	419.543	332.919
Costo y gastos departamentos Parque Santiago	71.002	3.367.364
Otros	161.237	118.021
Totales	1.928.702	4.927.467

Nota 24 Vencimiento de activos y pasivos

Los vencimientos de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2012 y 2011, son los siguientes:

Activos 2012	Corto plazo			A más de un año		2018 en adelante	Total largo plazo
	2013	2014	2015	2016	2017		
Vencimientos años	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Contratos de leasing							
Vivienda	2.403.816	1.641.126	1.764.086	1.901.088	2.053.829	29.079.834	36.439.963
Otros activos realizables	13.887.624	-	-	-	-	-	-
Total activos	16.291.440	1.641.126	1.764.086	1.901.088	2.053.829	29.079.834	36.439.963
Pasivos 2012	Corto plazo			A más de un año		2018 en adelante	Total largo plazo
Vencimientos años	2013	2014	2015	2016	2017		
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Obligaciones con bancos	13.452.630	5.414.763	2.735.472	2.735.472	2.735.472	13.573.560	27.194.739
Otros pasivos exigibles	1.670.198	-	-	-	-	12.363.372	12.363.372
Total pasivos	15.122.828	5.414.763	2.735.472	2.735.472	2.735.472	25.936.932	39.558.111

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 24 Vencimiento de activos y pasivos, continuación

Activos 2011	Corto plazo		A más de un año				Total largo plazo M\$
	2012 M\$	2013 M\$	2014 M\$	2015 M\$	2016 M\$	2017 en adelante M\$	
Contratos de leasing							
Vivienda	2.546.440	1.605.899	1.716.814	1.845.051	1.988.191	32.741.009	39.896.964
Otros activos realizables	11.739.084	-	-	-	-	8.842.826	8.842.826
Total activos	<u>14.285.524</u>	<u>1.605.899</u>	<u>1.716.814</u>	<u>1.845.051</u>	<u>1.988.191</u>	<u>41.583.835</u>	<u>48.739.970</u>

Pasivos 2011	Corto plazo		A más de un año				Total largo plazo M\$
	2012 M\$	2013 M\$	2014 M\$	2015 M\$	2016 M\$	2017 en adelante M\$	
Obligaciones con bancos	8.395.827	8.395.827	4.077.084	2.637.504	2.637.504	15.724.812	33.472.731
Otros pasivos exigibles	1.651.989	-	-	-	-	13.545.693	13.545.693
Total pasivos	<u>10.047.816</u>	<u>8.395.827</u>	<u>4.077.084</u>	<u>2.637.504</u>	<u>2.637.504</u>	<u>29.270.505</u>	<u>47.018.424</u>

Los importes de los activos se incluyen netos de provisiones para cubrir eventuales pérdidas de los mismos.

Nota 25 Contingencias, compromisos y responsabilidades

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, existe la siguiente relación de contingencias, compromisos y responsabilidades:

	2012 M\$	2011 M\$
Garantías sobre contratos de cartera	753.791	1.234.668
Letras recibidas en garantía	4.518	4.459
Totales	<u>758.309</u>	<u>1.239.127</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 25 Contingencias, compromisos y responsabilidades, continuación

Según lo establecido en los contratos de “Administración de Contratos de Arrendamientos de Vivienda con Promesa de Compraventa” que mantiene la Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. con Santander S.A. Sociedad Securitizadora y Securitizadora Bice S.A., la primera asume a favor de los Patrimonios Separados que se individualizan más adelante, la obligación de adquirir las viviendas que formen parte de los respectivos Patrimonios Separados, cuando el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa respectivo termine anticipadamente, sea por acuerdo de las partes o por resolución judicial ejecutoriada. El precio en que Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. deberá adquirir estas viviendas, se detalla a continuación:

Entidad	% Sobre el valor de vivienda	Definición de valor vivienda
Santander S.A. Sociedad Securitizadora		
Patrimonio N°2	85	Valor comercial actual
Patrimonio N°5	85	Valor comercial actual
Securitizadora Bice S.A.		
Patrimonio N°1	85	Valor comercial actual
Patrimonio N°2	85	Valor comercial actual
Patrimonio N°6	85	Valor comercial actual
Patrimonio N°12	80	Precio prometido del contrato original
Patrimonio N°21	80	Precio prometido del contrato original
Patrimonio N°22	60	Precio prometido del contrato original

Las garantías sobre contrato de cartera del Patrimonio N°21 de Securitización Bice S.A., entregadas por estas obligaciones, rigen hasta el 15 de noviembre de 2013.

Nota 26 Operaciones con partes relacionadas

El Artículo N°89 de la Ley sobre Sociedades Anónimas, que se aplica también a los bancos, establece que cualquier operación con una parte relacionada debe efectuarse en condiciones de equidad, similares a las que habitualmente prevalecen en el mercado.

Por otra parte, el Artículo N°84 de la Ley General de Bancos, establece límites para los créditos que pueden otorgarse a partes relacionadas y la prohibición de otorgar créditos a los directores, gerentes o apoderados generales de Banco.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 26 Operaciones con partes relacionadas, continuación

Transacciones y saldos con partes relacionadas

Las siguientes transacciones fueron efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

Año 2012

Nombre	RUT	Relación	Descripción	Movimientos del año		Efecto en resultados (cargo) abono M\$
				Activo	Pasivo M\$	
Scotiabank Chile	97.018.001-1	Matriz	Saldo en cuenta corriente	297.488	-	-
			Fondos Mutuos	7.100.000	-	278.719
			Créditos en moneda nacional	-	40.647.369	(3.012.094)
			Contrato prestación de servicios	-	-	(167.529)
			Otros gastos	-	-	(10.410)

Año 2011

Nombre	RUT	Relación	Descripción	Movimientos del año		Efecto en resultados (cargo) abono M\$
				Activo	Pasivo M\$	
Scotiabank Chile	97.018.001-1	Matriz	Saldo en cuenta corriente	139.995	-	-
			Fondos Mutuos	4.620.000	-	154.262
			Créditos en moneda nacional	-	41.868.558	(3.597.973)
			Contrato prestación de servicios	-	-	(162.053)
			Otros gastos	-	-	(30.880)

Todas las transacciones detalladas se han realizado en las condiciones normales de mercado para este tipo de operaciones.

Nota 27 Impuestos corrientes e impuestos diferidos

- (a) La renta líquida imponible al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascendió a una pérdida de M\$1.511.063 y M\$2.093.136 respectivamente, no efectuándose provisión para impuesto a la renta en ninguno de los 2 ejercicios. El detalle de impuestos por recuperar es el siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Impuesto renta por recuperar	35.931	35.931
Impuestos corrientes (por recuperar)	35.931	35.931

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 27 Impuestos corrientes e impuestos diferidos, continuación

- (b) Los saldos acumulados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 por Impuestos Diferidos, se componen de acuerdo a lo siguiente:

Impuestos diferidos	2012	2011
	M\$	M\$
Provisión deudores por recuperar	26.577	29.997
Provisión viviendas por recuperar	31.943	32.621
Provisión deudores incobrables	1.745	2.034
Provisiones bonos subordinados	1.443.023	1.059.398
Utilidad por realizar	(335.293)	(303.560)
Otros	666.132	642.901
	<u>1.834.127</u>	<u>1.463.391</u>
Total impuestos diferidos	<u>1.834.127</u>	<u>1.463.391</u>

Los activos por impuestos diferidos se presentan en el balance general netos de los pasivos por impuestos diferidos.

Con fecha 31 de julio de 2010, el Congreso Nacional aprobó la Ley N°20.455 en la cual se incorporan modificaciones transitorias a la tasa de impuestos de primera categoría. Esta nueva normativa consiste en aumentar la tasa de impuesto de primera categoría aplicada a las rentas obtenidas durante los años comerciales 2012 y 2011, quedando en 20% y 18,5% respectivamente, para posteriormente volver a aplicar la tasa de un 17% para los años 2013 en adelante. El cambio de la tasa impositiva es transitorio y producto de lo anterior, los impuestos diferidos han aumentado. El efecto de estos cambios en el gasto por impuestos fue reconocido en el estado de resultado integrales en gasto por impuesto a las ganancias, durante el período actual y períodos posteriores.

- (c) La composición del abono por impuesto a la renta de cada ejercicio, es la siguiente:

	2012	2011
	M\$	M\$
Efecto por activos o pasivos por impuestos diferidos del ejercicio	<u>370.736</u>	<u>98.313</u>
Abono por impuesto a la renta	<u>370.736</u>	<u>98.313</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 28 Valor razonable

A continuación se detallan los métodos utilizados para la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros:

(a) Instrumentos financieros, negociación y disponible para la venta

El valor razonable estimado de estos instrumentos financieros se determina utilizando valores o cotizaciones de mercado disponibles, o los precios cotizados en el mercado de instrumentos financieros con características similares.

(b) Medida del valor razonable y jerarquía

La NIC 39 establece una jerarquía de valor razonable, que segrega los insumos y/o supuestos de técnicas de valoración utilizados para medir el valor razonable de instrumentos financieros. La jerarquía brinda la máxima prioridad a precios cotizados no ajustados en mercados activos, para activos o pasivos idénticos (nivel 1) y la más baja prioridad a las medidas que implican importantes entradas o insumos no observables (nivel 3). Los 3 niveles de la jerarquía de valor razonable son los siguientes:

- Nivel 1: entradas/insumos con precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales el Banco tiene la capacidad de acceder a la fecha de medición.
- Nivel 2: entradas/insumos distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Nivel 3: entradas/insumos no observables para el activo o pasivo.

El nivel en la jerarquía en el que una medición se clasifica, se basa en el nivel más bajo de la entrada/insumo que es significativo para la medición como tal del valor razonable en su totalidad. La siguiente tabla presenta los activos y pasivos que son medidos a valor razonable en una base recurrente, al 31 de diciembre 2012 y 2011:

31 de diciembre de 2012	Medidas de Valor Razonable			
	Valor libros M\$	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$
Activos:				
Instrumentos para negociación	7.336.228	7.336.228	-	-
Inversiones disponibles para la venta	216.186	216.186	-	-
Totales	<u>7.552.414</u>	<u>7.552.414</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 28 Valor razonable, continuación

(b) Medida del valor razonable y jerarquía, continuación

31 de diciembre de 2011	Medidas de Valor Razonable			
	Valor libros M\$	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$\$
Activos:				
Instrumentos para negociación	4.739.746	4.739.746	-	-
Inversiones disponibles para la venta	219.369	219.369	-	-
Totales	<u>4.959.115</u>	<u>4.959.115</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Nota 29 Administración del riesgo

Las políticas de administración de riesgos establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos de la Sociedad, planificar, fijar límites y controles de riesgo adecuados para monitorear los riesgos y cumplimiento de las políticas. Estas políticas son definidas por las gerencias de operaciones, informática y administración y finanzas de su Matriz Scotiabank Chile y son aprobadas por el Directorio de su matriz. El cumplimiento de esas políticas es verificado principalmente por la gerencia de riesgo y la gerencia de contraloría de su matriz. La Sociedad tiene políticas de mantener contratos formales y documentos con los clientes, partes relacionadas, comercios y proveedores de servicios, que establecen los términos y condiciones de los servicios a prestar o recibir.

Asimismo, la Sociedad ha desarrollado planes para la identificación y mitigación de los riesgos bajo una perspectiva de “Metodología para la Gestión Integrada de Riesgos”, que considera las mejores prácticas internacionales al respecto. Es un proceso continuo que involucra a todo el personal de la Compañía, a los procesos de negocio y a agentes externos que participan en el negocio. Dentro de este modelo integral de riesgos, también se considera el riesgo operacional, seguridad informática y prevención del fraude.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 29 Administración del riesgo, continuación

(a) Riesgo de crédito

Exposición al riesgo de crédito

En la atención a la naturaleza de los negocios de Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., estas políticas de riesgo son aplicables solo en aquella parte que tenga relación con sus activos y pasivos financieros específicos. De acuerdo a lo anterior, la exposición de la Sociedad al riesgo de crédito está asociada principalmente con los créditos y colocaciones incluidas en el rubro de Deudores comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (colocaciones de leasing inmobiliario), donde se realizan evaluaciones grupales. La Sociedad administra el riesgo de crédito a través de la implementación de políticas y controles que se enmarcan dentro de una estrategia global establecidas por su matriz Scotiabank Chile, donde se indican límites y modelos diferenciados en función de las características de los clientes y en función del entorno en el que opera. La Sociedad determina su nivel de provisiones a través de modelos o métodos basados en el análisis grupal de los deudores. La evaluación grupal es utilizada para analizar un alto número de operaciones cuyos montos individuales son bajos. La Sociedad utiliza un modelo que determina la provisión basada en el concepto de pérdida esperada de un crédito.

(b) Riesgo de mercado

Está asociado a la volatilidad del mercado financiero y refleja la incertidumbre que enfrenta una entidad financiera ante posibles efectos adversos en los factores de riesgo sobre el valor de sus activos, pasivos y patrimonio.

Riesgo de tasa de interés libro balance

La Sociedad está expuesta a la volatilidad en la estructura de las tasas de interés de mercado sobre sus exposiciones estructurales. Como resultado de los cambios en las tasas de interés, los márgenes pueden aumentar, pero también pueden reducirse e incluso ocasionar pérdidas en el caso que se verifiquen movimientos adversos. En el caso específico de los bonos securitizados el riesgo de tasa de interés se ve afectado cuando:

- Una subida de tasas disminuye su valor.
- Una bajada de tasas incrementa su valor.

Esta nota debe ser leída y analizada en conjunto con lo revelado en (Nivel 39) de los estados financieros consolidados de la matriz Scotiabank Chile.

BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Nota 29 Administración del riesgo, continuación

(c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde a la imposibilidad de:

- Cumplir oportunamente con las obligaciones contractuales.
- Liquidar posiciones sin pérdidas significativas ocasionadas por volúmenes anormales de operación.
- Evitar sanciones regulatorias por incumplimiento e índices normativos.
- Financiar de forma competitiva la actividad comercial y de tesorería.

Las herramientas utilizadas para la medición y control del riesgo de liquidez son:


- Descalces acumulados a distintos plazos.
- Proporción de activos líquidos/pasivos exigibles.
- Concentración de depositantes.
- Pruebas de tensión de liquidez.

Nota 30 Hechos posteriores

En opinión de la Administración de la Sociedad, entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellas presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.



José Miguel Abukhalil
Gerente General



Fredy Arcila Vilches
Contador General