

# **SANTANDER S.A. SOCIEDAD SECURITIZADORA**

Estados financieros por los años terminados  
el 31 de diciembre de 2012 y 2011  
e informe de los auditores independientes.

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Accionistas de  
Santander S.A. Sociedad Securitizadora

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Santander S.A. Sociedad Securitizadora, 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 Internacionales de Información Financiera (IFRS). 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 las 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 de 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 Sociedad 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 Sociedad. En consecuencia, no expresamos tal opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas contables 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 Santander S.A. Sociedad Securitizadora 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 Internacionales de Información Financiera (IFRS).

Deloitte

Enero 21, 2013  
Santiago, Chile



César Mega G.

**SANTANDER S.A. SOCIEDAD SECURITIZADORA**

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011  
(En miles de pesos - M\$)

	Nota N°	2012 M\$	2011 M\$
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y efectivo equivalente	3	795.492	873.592
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	4	26.849	56.761
Pagos anticipados	5	953	1.430
Cuentas por cobrar por impuestos corrientes	7	13.167	-
Total activos corrientes en operación		<u>836.461</u>	<u>931.783</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><u>836.461</u></u>	<u><u>931.783</u></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	10	1.175	11
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	11	1.685	2.135
Provisiones	12	20.085	18.681
Cuentas por pagar por impuestos corrientes	7	-	10.333
Otros pasivos	13	584	409
Total pasivos corrientes		<u>23.529</u>	<u>31.569</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Pasivos por impuestos diferidos	9	<u>49.317</u>	<u>64.432</u>
Total pasivo no corriente		<u>49.317</u>	<u>64.432</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital pagado	24	838.770	838.770
Otras reservas		59.596	59.596
Resultados retenidos		(62.584)	6.431
Pérdida del ejercicio		<u>(72.167)</u>	<u>(69.015)</u>
Total patrimonio		<u>763.615</u>	<u>835.782</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u><u>836.461</u></u>	<u><u>931.783</u></u>

Las notas adjuntas números 1 al 31 forman parte integral de estos estados financieros.

**SANTANDER S.A. SOCIEDAD SECURITIZADORA**

ESTADOS DE RESULTADOS Y DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011  
(En miles de pesos - M\$)

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>	<b>Nota N°</b>	<b>2012 M\$</b>	<b>2011 M\$</b>
Ingresos de la operación	14	<u>71.603</u>	<u>77.974</u>
Margen bruto		<u>71.603</u>	<u>77.974</u>
Otros ingresos de operación total	15	26.714	30.134
Gastos de administracion	16	(177.254)	(166.048)
Resultados por unidades de reajuste	17	34	1.062
Otras pérdidas	18	<u>-</u>	<u>(16.591)</u>
Pérdida antes de impuesto		<u>(78.903)</u>	<u>(73.469)</u>
Ingreso por impuesto a las ganancias	9	<u>6.736</u>	<u>4.454</u>
Pérdida de actividades continuas, después de impuesto		<u>(72.167)</u>	<u>(69.015)</u>
Pérdida de operaciones discontinuadas, neta de impuesto		<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida del ejercicio		<u>(72.167)</u>	<u>(69.015)</u>
Pérdida del ejercicio		<u>(72.167)</u>	<u>(69.015)</u>
Resultado de ingresos y gastos integrales, total		<u>(72.167)</u>	<u>(69.015)</u>
Resultado de ingresos y gastos integrales, atribuibles a:			
Accionistas mayoritarios		(71.909)	(68.769)
Participaciones minoritarias		<u>(258)</u>	<u>(246)</u>
<b>Resultado de ingresos y gastos integrales, total</b>		<u>(72.167)</u>	<u>(69.015)</u>
Pérdidas por acción		(258)	(246)
Número de acciones comunes emitidas		280	280
Pérdidas básicas por acción (en pesos)		(257.739)	(246.482)
Pérdidas basicas por acción de operaciones discontinuadas (en pesos)		<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdidas básicas por acción de operaciones continuas (en pesos)		<u>(257.739)</u>	<u>(246.482)</u>
Número de acciones comunes diluidas			
Pérdidas diluidas por acción (en pesos)		(257.739)	(246.482)
Pérdidas diluidas por acción de operaciones discontinuadas (en pesos)		<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdidas diluidas por acción de operaciones continuas (en pesos)		<u>(257.739)</u>	<u>(246.482)</u>

Las notas adjuntas números 1 al 31 forman parte integral de estos estados financieros.

SANTANDER S.A. SOCIEDAD SECURITIZADORA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011  
 (En miles de pesos - M\$)

	Cambios en capital emitido			Cambios en patrimonio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de controladora, total			Cambios en participaciones minoritarias			Cambios en patrimonio total		
	Acciones ordinarias	Prima de emisión	Otras reservas varias	Cambios en resultados retenidos (pérdidas acumuladas)	Cambios en patrimonio neto de controladora, total	Cambios en participaciones minoritarias	Cambios en patrimonio total	Cambios en participaciones minoritarias	Cambios en patrimonio total	Cambios en participaciones minoritarias	Cambios en patrimonio total	Cambios en patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial ejercicio actual 01-01-2012	838.770	-	59.596	(62.584)	835.782	-	835.782	-	-	-	-	835.782
Ajustes de ejercicios anteriores (presentación)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Errores en ejercicio anterior que afectan al patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambio en política contable que afecta al patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	<b>838.770</b>	<b>-</b>	<b>59.596</b>	<b>(62.584)</b>	<b>835.782</b>	<b>-</b>	<b>835.782</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>835.782</b>
Cambios (presentación)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de ingresos y gastos integrales	-	-	-	(72.167)	(72.167)	-	(72.167)	-	-	-	-	(72.167)
Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferencias a (desde) resultados retenidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otro incremento (disminución) en patrimonio	-	-	-	(72.167)	(72.167)	-	(72.167)	-	-	-	-	(72.167)
Cambios en patrimonio	-	-	-	(72.167)	(72.167)	-	(72.167)	-	-	-	-	(72.167)
<b>Saldo final ejercicio actual 31-12-2012</b>	<b>838.770</b>	<b>-</b>	<b>59.596</b>	<b>(134.751)</b>	<b>763.615</b>	<b>-</b>	<b>763.615</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>763.615</b>
	Cambios en capital emitido			Cambios en patrimonio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de controladora, total			Cambios en participaciones minoritarias			Cambios en patrimonio total		
	Acciones ordinarias	Prima de emisión	Otras reservas varias	Cambios en resultados retenidos (pérdidas acumuladas)	Cambios en patrimonio neto de controladora, total	Cambios en participaciones minoritarias	Cambios en patrimonio total	Cambios en participaciones minoritarias	Cambios en patrimonio total	Cambios en participaciones minoritarias	Cambios en patrimonio total	Cambios en patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial ejercicio actual 01-01-2011	838.770	-	59.596	6.431	904.797	-	904.797	-	-	-	-	904.797
Ajustes de ejercicios anteriores (presentación)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Errores en ejercicio anterior que afectan al patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambio en política contable que afecta al patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	<b>838.770</b>	<b>-</b>	<b>59.596</b>	<b>6.431</b>	<b>904.797</b>	<b>-</b>	<b>904.797</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>904.797</b>
Cambios (presentación)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) en patrimonio resultante de combinaciones de negocios	-	-	-	(69.015)	(69.015)	-	(69.015)	-	-	-	-	(69.015)
Resultado de ingresos y gastos integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferencias a (desde) resultados retenidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otro incremento (disminución) en patrimonio neto	-	-	-	(69.015)	(69.015)	-	(69.015)	-	-	-	-	(69.015)
Cambios en patrimonio	-	-	-	(69.015)	(69.015)	-	(69.015)	-	-	-	-	(69.015)
<b>Saldo final ejercicio actual 31-12-2011</b>	<b>838.770</b>	<b>-</b>	<b>59.596</b>	<b>(62.584)</b>	<b>835.782</b>	<b>-</b>	<b>835.782</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>835.782</b>

Las notas adjuntas números 1 al 31 forman parte integral de estos estados financieros.

**SANTANDER S.A. SOCIEDAD SECURITIZADORA**

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO METODO DIRECTO  
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011  
(En miles de pesos - M\$)

<b>ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO</b>	<b>2012</b> <b>M\$</b>	<b>2011</b> <b>M\$</b>
Otros ingresos percibidos	92.492	-
Pago a proveedores	(155.848)	(43.487)
Remuneraciones pagadas	(18.963)	(17.313)
Pagos efectuados por impuesto sobre el valor agregado	(22.708)	(49.615)
Flujos de efectivo utilizados en actividades de operación	(105.027)	(110.415)
Importes recibidos por intereses recibidos clasificados como de operación	26.714	30.134
Importes recibidos por impuestos a las ganancias devueltos	-	2.560
Otras entradas (salidas) procedentes de otras actividades de operación	213	(16.667)
Flujos de efectivo por otras actividades de operación	26.927	16.027
Flujos de efectivo por otras actividades de operación, total	(78.100)	(94.388)
Flujos de efectivo utilizados en otras actividades de inversión, total	-	-
Flujos de efectivo utilizados en otras actividades de financiación, total	-	-
Disminución neta en efectivo y efectivo equivalente	(78.100)	(94.388)
Efectivo y efectivo equivalente, saldo inicial	873.592	967.980
Efectivo y efectivo equivalente, saldo final	795.492	873.592

**CONCILIACION ENTRE EL FLUJO NETO  
ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA  
OPERACION Y EL RESULTADO DEL EJERCICIO**

	<b>2012</b> <b>M\$</b>	<b>2011</b> <b>M\$</b>
Pérdida del ejercicio	(72.167)	(69.015)
Otros cargos (abonos) a resultado que no representan flujo de efectivo	(6.736)	4.554
Disminución de cuentas relacionadas, neto	29.462	16.644
Disminución neta de impuesto a la renta por pagar	(31.402)	(52.446)
Aumento de otras cuentas por pagar relacionadas con resultados fuera de la explotación	2.743	5.875
FLUJO NETO NEGATIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACION	(78.100)	(94.388)

## INDICE

### Contenido

### Página

#### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. Principales criterios contables utilizados	9
1.1. Información general	9
1.2. Principales criterios contables aplicados	9
a) Bases de preparación y período	9
b) Bases de conversión	9
c) Exención de consolidación de los patrimonios separados	10
d) Moneda funcional	10
e) Uso de estimaciones y juicios	10
f) Compromisos y contingencias	10
g) Criterios de valorización de activos y pasivos	11
h) Activos financieros	11
i) Clasificación de activos entre corrientes y no corrientes	11
j) Provisiones	12
k) Impuesto a la renta e impuesto diferidos	12
l) Reconocimiento de ingresos	12
m) Reconocimiento de gastos	13
n) Compensaciones de saldos	13
o) Efectivo y efectivo equivalente	13
p) Indemnización por años de servicio	13
q) Vacaciones del personal	13
r) Estados de flujos de efectivo	14
s) Transacciones con empresas relacionadas	14
t) Gestión de riesgo	14
u) Deterioro de activos no financieros	16
v) Información financiera por segmentos	16
w) Dividendos mínimos	17
1.3 Nuevos pronunciamientos contables	17



2. Cambios contables	24
3. Efectivo y efectivo equivalente	24
4. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	25
5. Pagos anticipados	26
6. Segmentos de negocios	26
7. Cuentas por cobrar y por pagar por impuestos corrientes	26
8. Transacciones con empresas relacionadas	27
9. Impuesto a la renta e impuestos diferidos	27
10. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	29
11. Cuentas por pagar a empresas relacionadas	29
12. Provisiones	29
13. Otros pasivos	30
14. Ingresos de la operación	31
15. Otros ingresos de la operación	31
16. Gastos de administración	31
17. Resultado por unidades de reajuste	32
18. Otras pérdidas	32
19. Norma carácter general n°286	32
20. Costos de explotación	33
21. Activos a securitizar	34
22. Detalle de contratos por bonos emitidos	35
23. Activos securitizados y administrador	37
24. Patrimonio	38
25. Administración del riesgo	38
26. Medio ambiente	39
27. Cauciones	39
28. Sanciones	39
29. Contingencias	39
30. Hechos relevantes	39
31. Hechos posteriores	39

## SANTANDER S.A. SOCIEDAD SECURITIZADORA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(En miles de pesos - M\$)

---

#### 1. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

##### 1.1 INFORMACION GENERAL

Santander S.A. Sociedad Securitizadora se constituyó según escritura pública el 11 de julio de 1995, otorgada ante el notario don Raúl Félix Jara Cadot.

La Sociedad fue inscrita en el registro de valores bajo el número 628, con fecha 29 de septiembre de 1997.

La Sociedad tiene por objeto la adquisición de créditos a que se refiere el artículo N° 135 de la Ley N° 18.045 de Mercado de Valores o las normas que la sustituyen, 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. Tanto la Sociedad Administradora como los Patrimonios Separados se encuentran bajo la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Los estados financieros de Santander S.A. Sociedad Securitizadora correspondientes al ejercicio 2012 fueron aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 21 de enero del 2013.

##### 1.2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

**a) Bases de preparación y periodo** - Los presentes estados financieros de Santander S.A. Sociedad Securitizadora 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 ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012 y 2011.

La información contenida en los presentes estados financieros es responsabilidad de la Administración de Santander S.A. Sociedad Securitizadora.

**b) Bases de conversión** - Los activos y pasivos pactados en unidades de fomento (U.F.), han sido traducidos a moneda nacional, de acuerdo a los valores de conversión de estas unidades monetarias vigentes al cierre de cada ejercicio informados por el Banco Central de Chile.

Los valores de conversión al cierre de cada ejercicio son los siguientes:

	31.12.2012	31.12.2011
Unidad de Fomento	22.840,75	22.294,03

**c) Exención de consolidación de los Patrimonios Separados** - Los fundamentos para que la Sociedad (“Patrimonio Común”) no consolide con sus Patrimonios Separados según lo establecido en el párrafo 10 de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) N°.27: “Estados financieros consolidados y separados” y Standards Interpretations Committee (SIC) N°.12: “Consolidación- Entidades de cometido especial”, se basan principalmente en que:

- El Patrimonio Común no posee control efectivo sobre las políticas financieras y operativas, estrategias y toma de decisiones de los Patrimonios Separados, ya que son declaradas en forma independiente en sus escrituras de constitución.
- El riesgo de los activos subyacentes y/o de pago a los tenedores de bonos nunca es transferido a éstos y en ningún caso al patrimonio común en estas transacciones de financiamiento.
- Los excedentes de los Patrimonios Separados, en algunos casos pasan a propiedad del Patrimonio Común, mientras que los déficits siempre son de cargo del originador.

**d) Moneda funcional y de presentación** - La Administración de Santander S.A. Sociedad Securitizadora, de acuerdo a la evaluación de la moneda del entorno económico principal de la Sociedad, ha definido como “moneda funcional” el peso chileno. Consecuentemente, aquellas operaciones efectuadas en unidades reajustables, tales como la UF, se consideran denominadas en “unidades reajustables”, y se registran según los valores de cierre vigentes en las fechas de las respectivas operaciones.

Las utilidades o pérdidas generadas se imputarán directamente contra la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente por la Alta Administración 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.

En particular, la información sobre áreas más significativas de estimación de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los montos reconocidos en los estados financieros, ha requerido la evaluación de ciertos rubros más expuestos a fluctuación de valor, lo cual no implica que se haya realizado alguna provisión al cierre de los presentes estados financieros.

**f) Compromisos y contingencias** - A la fecha de los presentes estados financieros no existen compromisos ni contingencias.

## **g) Criterios de valorización de activos y pasivos**

**g.1 Préstamos y cuentas por cobrar:** Inicialmente se registran al valor razonable y posteriormente se registran a su costo amortizado, correspondiendo éste básicamente al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como no corrientes. Los préstamos, cuentas por cobrar y los depósitos a plazo con vencimiento superior a 90 días, se incluyen en “Otros activos financieros”. Aquellos depósitos a plazo con vencimiento menor a 90 días se clasifican bajo el rubro “Efectivo y efectivo equivalente”.

**g.2 Deterioro de activos financieros:** Los activos financieros, distintos de aquellos valorizados a valor razonable a través de resultados, son evaluados a la fecha de cada estado de situación para establecer la presencia de indicadores de deterioro. Los activos financieros se encuentran deteriorados cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial, los flujos futuros de caja estimados de la inversión han sido impactados.

**h) Activos financieros -** Los activos financieros se reconocerán en los estados financieros cuando se lleve a cabo su adquisición y se registrarán inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Las cuentas por cobrar originadas por la Sociedad se valorizarán a su “costo amortizado” reconociendo en resultados los intereses devengados en función de su tasa de interés efectiva. Por costo amortizado se entenderá el costo inicial menos los cobros de capital.

La tasa de interés efectiva es la tasa de actualización que iguala exactamente el valor de un activo financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente.

Las inversiones en pactos clasificadas como equivalentes de efectivo, son mantenidas hasta el vencimiento y valorizadas a costo amortizado.

**i) Clasificación de activos entre corrientes y no corrientes -** Los activos que se clasifican como corrientes, son aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses o que se pretende vender o realizar en el transcurso del ciclo normal de la operación de las distintas actividades o negocios que desarrolla Santander S.A. Sociedad Securitizadora.

Se clasifica como activo no corriente a todos aquellos activos que no corresponde clasificar como activos corrientes.

Los pasivos que se clasifican como corrientes, son aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses o que se pretende liquidar en el transcurso del ciclo normal de la operación de las distintas actividades o negocios que desarrolla Santander S.A. Sociedad Securitizadora.

Se clasifica como pasivo no corriente a todos aquellos pasivos que no corresponde clasificar como pasivos corrientes.

**j) 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:

i) Es una obligación actual como resultado de hechos pasados y,

ii) 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.

Las provisiones se registran al valor actual de los pagos futuros, cuando el efecto del descuento es significativo.

Las provisiones son re-estimadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre contable.

**k) Impuesto a la renta e impuestos diferidos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del gasto por impuesto a la renta del ejercicio y los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a la renta se calcula mediante la suma del impuesto a la renta que resulta de la aplicación de la tasa impositiva vigente sobre la base imponible del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifiquen como aquellos importes que se estima Santander S.A. Sociedad Securitizadora pagará o recuperará por las diferencias entre el valor financiero de activos y pasivos y su valor tributario, así como las pérdidas tributarias vigentes y otros créditos tributarios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que Santander S.A. Sociedad Securitizadora va a tener en el futuro suficientes ingresos tributarios contra las que se puedan hacer efectivas.

**l) Reconocimiento de ingresos** - Los excedentes de patrimonios separados implican el reconocimiento de ingresos percibidos provenientes de retiros de excedentes que se realicen desde los patrimonios separados, siempre que dichos excedentes efectivamente correspondan a la Sociedad Administradora.

Ingresos (netos) por venta de activo a securitizar, se generan a partir del resultado generado en la enajenación de activos a securitizar.

Los ingresos y/o comisiones por administración de activos de patrimonios separados, provienen de las funciones que realice de administrador primario, administrador maestro y/o coordinador general de los activos que conforman los patrimonios separados.

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

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

**n) Compensaciones de saldos** - No se compensan activos con pasivos, ni ingresos con gastos, salvo cuando la compensación sea requerida o esté permitida por alguna Norma o Interpretación.

Las partidas de activo y pasivo, como las de gastos e ingresos, se presentan por separado, salvo en el caso de que la compensación sea un reflejo del fondo de la transacción o evento en cuestión, o se tiene la intención de liquidarlos por su importe neto o de realización del activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

**o) Efectivo y efectivo equivalente** - La Sociedad mantiene como política considerar como efectivo equivalente todas las inversiones de fácil liquidación, pactadas a un máximo de noventa días desde su origen, que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de caja. De acuerdo a esto el efectivo equivalente considera los pactos de compra con compromiso de retroventa. Los flujos originados por actividades de operación consideran principalmente la administración de los patrimonios separados, los intereses de activos securitizados así como los excedentes retirados de acuerdo a lo que especifique cada patrimonio separado.

**p) Indemnización por años de servicio** - La Sociedad no tiene pactada con su personal pagos por concepto de indemnización de años de servicio, en consecuencia, no se han provisionado valores por este concepto.

Cuando se cuenta con información concreta o la Administración ha tomado conocimiento de algún plan de retiro, entonces se provisiona la indemnización por años de servicios considerando los años de servicios y la base sobre la que usualmente se paga.

**q) Vacaciones del personal** - La Sociedad ha registrado el gasto de vacaciones en el período en que se devenga el derecho, de acuerdo a lo establecido en la NIC 19 "Beneficios a los empleados".

r) **Estado de flujos de efectivo** - En la preparación del estado de flujos de efectivo de Santander S.A. Sociedad Securitizadora, se utilizan las siguientes definiciones:

- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y/o efectivo equivalente; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- **Flujos operacionales:** Flujos de efectivo y efectivo equivalente originados por las operaciones normales, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
- **Flujos de inversión:** Flujos de efectivo y efectivo equivalente originados en la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y efectivo equivalente.
- **Flujos de financiamiento:** Flujos de efectivo y efectivo equivalente originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio y de los pasivos que no forman parte de los flujos operacionales.

s) **Transacciones con empresas relacionadas** - Se detallan en notas a los estados financieros las transacciones con partes relacionadas más relevantes, indicando la naturaleza de la relación, así como la información sobre las transacciones y los saldos correspondientes. Todo esto para la adecuada comprensión de los efectos potenciales que la indicada relación tiene en los estados financieros.

t) **Gestión de riesgo** - Santander S.A. Sociedad Securitizadora tiene políticas de gestión de riesgo orientadas a resguardar los principios de estabilidad y sustentabilidad, eliminando o mitigando las variables de incertidumbre que la afectan o pudiesen afectar.

Considerando que la Sociedad forma parte del Grupo Santander Chile, la función de control de riesgo es realizada por una unidad corporativa que utiliza controles comunes de acuerdo a lo siguiente:

- **Riesgo crediticio**

Debido a que una parte sustancial de los clientes del Grupo Santander operan en Chile, un cambio adverso en la economía local podría tener un efecto negativo sobre los resultados y condición financiera de la entidad en materia de crecimiento. Es importante destacar que el riesgo crediticio de los bancos es fiscalizado por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y por ser la sociedad una filial del Banco Santander, estamos igualmente regulados por ésta Superintendencia.

El Grupo Santander cuenta con un área de riesgo que ha desarrollado normas y pautas estrictas y conservadoras para minimizar el impacto sobre el Banco y sus filiales de un alza en la morosidad a raíz de un cambio adverso en el rumbo de la economía.

- **Riesgo de mercado**

Junto a lo anterior, Santander S.A. Sociedad Securitizadora está expuesta a los riesgos de mercado, es decir, a efectos negativos sobre la condición financiera, debido a fluctuaciones significativas en las tasas de interés, inflación, valores accionarios y tipo de cambio. El Grupo Santander cuenta con un área especializada en minimizar estos riesgos, con límites sobre las posiciones netas en moneda extranjera, UF y pesos nominales y otros modelos que miden la sensibilidad del Banco a fluctuaciones en el tipo de cambio y tasas de interés. Estos límites son revisados semanalmente por la Alta Administración y su medición es efectuada por un equipo independiente de las áreas comerciales. El Grupo Santander además posee sistemas de alertas y planes de acción en la eventualidad de que se sobrepasen algunos de los límites internos o regulatorios. Finalmente, existen normas de la Ley de Bancos y del Banco Central de Chile que limitan la exposición que pudiera tener un banco a estos factores. Cualquier efecto negativo que presente el Banco, pudiera afectar también a sus filiales.

- **Acontecimiento en otros países**

El precio de los activos en Chile, está influido, hasta cierto punto, por eventos económicos, políticos y sociales que puedan producirse en otros países de Latinoamérica, Estados Unidos y grandes economías como Asia y Europa. Esto, producto de los efectos indirectos que dichos eventos podrían tener sobre el ritmo de crecimiento de la economía de Chile y sobre empresas locales que invierten en esos países y, por ende, sobre la condición financiera de Santander S.A. Sociedad Securitizadora.

- **Restricciones o cambios en las regulaciones que norman el funcionamiento de empresas involucradas en el ámbito financiero**

La industria bancaria chilena, al igual que en los principales países desarrollados, es una industria regulada. Por lo tanto, futuros cambios a estas leyes o nuevas normas impuestas por estos organismos podrían tener un efecto adverso sobre la condición financiera de la empresa matriz o restringir la entrada a nuevas líneas de negocios.

Además, esta sociedad está regulada por la Superintendencia de Valores y Seguros, por lo que las normas de ésta le afectan directamente, y cualquier cambio regulatorio debe ser acatado.

- **Otros riesgos operacionales**

Santander S.A. Sociedad Securitizadora, como cualquier empresa, está expuesta a variados riesgos de tipo operacional incluyendo fraudes, fallas en controles internos, pérdidas o incorrecta manipulación de documentos, fallas en los sistemas de información, errores de empleados, entre otros. Es importante destacar que para minimizar estos riesgos operacionales, Santander S.A. Sociedad Securitizadora cuenta con un Área de Auditoría Interna que actúa en forma independiente.

Además, en la administración y coordinación de los Patrimonios Separados, la Sociedad cuenta con un área de operaciones la que vela porque cada Patrimonio se forme con todos los riesgos acotados.



- **Riesgo de liquidez**

Santander S.A. Sociedad Securitizadora mantiene una política de liquidez en la que considera la administración permanente de su capital de trabajo, por lo que mantiene una estructura financiera que sea acorde con la liquidez de sus activos.

**u) Deterioro de activos no financieros** - La Sociedad evalúa a la fecha de cierre o en cada fecha que sea necesario, si existe algún indicio que el valor de los activos ha sufrido una pérdida por deterioro, caso en el cuál se registra la pérdida por deterioro de acuerdo a lo establecido en la NIC 36: “Deterioro del valor de los activos”.

En el caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el importe del saneamiento necesario. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que el activo pertenece.

**v) Información financiera por segmentos** - La Sociedad entrega información financiera por segmentos con el propósito de identificar y revelar en notas a los estados financieros los resultados obtenidos por sus distintas áreas de negocios, los cuales están dados principalmente por los activos securitizados que poseen los Patrimonios Separados.

Éstos están compuestos principalmente por:

- Mutuos hipotecarios endosables.
- Contratos de arriendos con promesa de compra venta.
- Resoluciones de la Dirección General de Obras Públicas.
- Subsidios fijos de la construcción del denominado “Programa de Concesiones de Infraestructura Penitenciaria”.

Los segmentos operacionales de acuerdo a NIIF 8: “Segmentos operativos” están definidos como los componentes de una empresa sobre la cual la información de los Estados Financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño.

La Sociedad basa su designación de segmentos en función del principal ítem de ingreso que es la comisión cobrada a los Patrimonios Separados por su administración.

De acuerdo con lo anterior, la Sociedad es por sí misma un solo segmento, dada las características definidas por la NIIF 8, y considerando que el Directorio y Gerente de la Sociedad, realizan la función de administrar y medir en forma periódica el comportamiento de los negocios como un conjunto.

La distribución geográfica de sus activos y pasivos están relacionadas con un solo lugar, Chile. Además, y relacionado con lo descrito precedentemente, son servicios locales y cuya moneda principal de utilización es el peso chileno.

w) **Dividendos mínimos** - La Ley de Sociedades Anónimas establece la distribución de dividendos mínimos, equivalente al 30% de las utilidades del ejercicio, siempre y cuando la Junta de Accionistas no determine lo contrario y la Sociedad no registre pérdidas acumuladas.

### 1.3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas o modificadas emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB)

#### a) **Aplicaciones de Normas Internacionales de Información Financiera en el año actual:**

La Sociedad en conformidad con NIIF 1 ha utilizado las mismas políticas contables en su estado de situación financiera de apertura en los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, tales políticas contables cumplen con cada una de las NIIF vigentes al término de los ejercicios presentados, excepto por las exenciones opcionales aplicadas en su período de transición a NIIF.

#### b) **Normas contables e instrucciones introducidas por el International Accounting Standards Board, que han sido adoptadas en estos estados financieros:**

##### **Enmienda a NIC 12, Impuesto a las ganancias**

El 20 de diciembre de 2010, el IASB publicó *Impuestos diferidos: Recuperación del Activo Subyacente – Modificaciones a NIC 12*. Las modificaciones establecen una exención al principio general de NIC 12 de que la medición de activos y pasivos por impuestos diferidos deberán reflejar las consecuencias tributarias que seguirían de la manera en la cual la entidad espera recuperar el valor libros de un activo. Específicamente la exención aplica a los activos y pasivos por impuestos diferidos que se originan en propiedades de inversión medidas usando el modelo del valor razonable de NIC 40 y en propiedades de inversión adquiridas en una combinación de negocios, si ésta es posteriormente medida usando el modelo del valor razonable de NIC 40. La modificación introduce una presunción de que el valor corriente de la propiedad de inversión será recuperada al momento de su venta, excepto cuando la propiedad de inversión es depreciable y es mantenida dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos a lo largo del tiempo, en lugar de a través de la venta. Estas modificaciones deberán ser aplicadas retrospectivamente exigiendo una remisión retrospectiva de todos los activos y pasivos por impuestos diferidos dentro del alcance de esta modificación, incluyendo aquellos que hubiesen sido reconocidos inicialmente en una combinación de negocios. La fecha de aplicación obligatoria de estas modificaciones es para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2012. Se permite la aplicación anticipada. La Administración de la Sociedad estima que estas modificaciones no han tenido un impacto significativo en las políticas contables para el período.

## ***Enmienda a NIIF 1, Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera***

El 20 de diciembre de 2010, el IASB publicó ciertas modificaciones a NIIF 1, específicamente:

(i) *Eliminación de Fechas Fijadas para Adoptadores por Primera Vez* - Estas modificaciones entregan una ayuda para adoptadores por primera vez de las NIIF al reemplazar la fecha de aplicación prospectiva del desreconocimiento de activos y pasivos financieros del '1 de enero de 2004' con 'la fecha de transición a NIIF' de esta manera los adoptadores por primera vez de IFRS no tienen que aplicar los requerimientos de desreconocimiento de IAS 39 retrospectivamente a una fecha anterior; y libera a los adoptadores por primera vez de recalcular las pérdidas y ganancias del 'día 1' sobre transacciones que ocurrieron antes de la fecha de transición a NIIF.

(ii) *Hiperinflación Severa* – Estas modificaciones proporcionan guías para la entidades que emergen de una hiperinflación severa, permitiéndoles en la fecha de transición de las entidades medir todos los activos y pasivos mantenidos antes de la fecha de normalización de la moneda funcional a valor razonable en la fecha de transición a NIIF y utilizar ese valor razonable como el costo atribuido para esos activos y pasivos en el estado de situación financiera de apertura bajo IFRS. Las entidades que usen esta exención deberán describir las circunstancias de cómo, y por qué, su moneda funcional se vio sujeta a hiperinflación severa y las circunstancias que llevaron a que esas condiciones terminaran.

Estas modificaciones serán aplicadas obligatoriamente para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2011. Se permite la aplicación anticipada. La Administración de la Sociedad estima que estas modificaciones no han tenido un impacto significativo en las políticas contables para el período.

## ***Enmienda a NIIF 7, Instrumentos Financieros***

El 7 de Octubre de 2010, el International Accounting Standards Board (IASB) emitió Revelaciones – Transferencias de Activos Financieros (Modificaciones a NIIF 7 Instrumentos Financieros – Revelaciones) el cual incrementa los requerimientos de revelación para transacciones que involucran la transferencia de activos financieros. Estas modificaciones están dirigidas a proporcionar una mayor transparencia sobre la exposición al riesgo de transacciones donde un activo financiero es transferido pero el cedente retiene cierto nivel de exposición continua (referida como 'involucramiento continuo') en el activo. Las modificaciones también requiere revelar cuando las transferencias de activos financieros no han sido distribuidas uniformemente durante el período (es decir, cuando las transferencias ocurren cerca del cierre del período de reporte). Estas modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2011. Está permitida la aplicación anticipada de estas modificaciones. Las revelaciones no son requeridas para ninguno de los períodos presentados que comiencen antes de la fecha inicial de aplicación de las modificaciones. La Administración de la Sociedad estima que estas modificaciones no han tenido un impacto significativo en las políticas contables para el período.

- c) **Normas contables e Interpretaciones emitidas por el International Accounting Standards Board, pero que no han entrado en vigor para la Sociedad al 31 de diciembre de 2012:**

**NIIF 9, *Instrumentos Financieros***

El 12 de noviembre de 2009, el International Accounting Standard Board (IASB) emitió NIIF 9, *Instrumentos Financieros*. Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros y es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013, permitiendo su aplicación anticipada. NIIF 9 especifica como una entidad debería clasificar y medir sus activos financieros. 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 son medidos ya sea a costo amortizado o valor razonable. Solamente los activos financieros que sean clasificados como medidos a costo amortizados serán probados por deterioro. El 28 de Octubre de 2010, el IASB publicó una versión revisada de NIIF 9, *Instrumentos Financieros*. La Norma revisada retiene los requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros que fue publicada en Noviembre de 2009, pero agrega guías sobre la clasificación y medición de pasivos financieros. Como parte de la reestructuración de NIIF 9, el IASB también ha replicado las guías sobre desreconocimiento de instrumentos financieros y las guías de implementación relacionadas desde IAS 39 a NIIF 9. Estas nuevas guías concluyen la primera fase del proyecto del IASB para reemplazar la NIC 39. Las otras fases, deterioro y contabilidad de cobertura, aún no han sido finalizadas.

Las guías incluidas en NIIF 9 sobre la clasificación y medición de activos financieros no han cambiado de aquellas establecidas en NIC 39. En otras palabras, los pasivos financieros continuarán siendo medidos ya sea, a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados. El concepto de bifurcación de derivados incorporados en un contrato por un activo financiero tampoco ha cambiado. Los pasivos financieros mantenidos para negociar continuarán siendo medidos a valor razonable con cambios en resultados, y todos los otros activos financieros serán medidos a costo amortizado a menos que se aplique la opción del valor razonable utilizando los criterios actualmente existentes en NIC 39.

No obstante lo anterior, existen dos diferencias con respecto a NIC 39:

- La presentación de los efectos de los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo; y
- La eliminación de la exención del costo para derivados de pasivo a ser liquidados mediante la entrega de instrumentos de patrimonio no transados.

El 16 de diciembre de 2011, el IASB emitió Fecha de Aplicación Obligatoria de NIIF 9 y Revelaciones de la Transición, difiriendo la fecha efectiva tanto de las versiones de 2009 y de 2010 a períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2015. Anterior a las modificaciones, la aplicación de NIIF 9 era obligatoria para períodos anuales que comenzaban en o después de 2013. Las modificaciones cambian los requerimientos para la transición desde NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición a NIIF 9. Adicionalmente, las modificaciones también modifican NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones para agregar ciertos requerimientos en el período de reporte en el que se incluya la fecha de aplicación de NIIF 9. La Administración de la Sociedad estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo en las políticas contables para el período.

### **NIIF 10, *Estados Financieros Consolidados***

El 12 de mayo de 2011, el IASB emitió NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, el cual reemplaza IAS 27, Estados Financieros Consolidados y Separados y SIC-12 Consolidación – Entidades de Propósito Especial. El objetivo de NIIF 10 es tener una sola base de consolidación para todas las entidades, independiente de la naturaleza de la inversión, esa base es el control. La definición de control incluye tres elementos: poder sobre una inversión, exposición o derechos a los retornos variables de la inversión y la capacidad de usar el poder sobre la inversión para afectar las rentabilidades del inversionista. NIIF 10 proporciona una guía detallada de cómo aplicar el principio de control en un número de situaciones, incluyendo relaciones de agencia y posesión de derechos potenciales de voto. Un inversionista debería reevaluar si controla una inversión si existe un cambio en los hechos y circunstancias. NIIF 10 reemplaza aquellas secciones de IAS 27 que abordan el cuándo y cómo un inversionista debería preparar estados financieros consolidados y reemplaza SIC-12 en su totalidad. La fecha efectiva de aplicación de NIIF 10 es el 1 de enero de 2013, se permite la aplicación anticipada bajo ciertas circunstancias. La Administración de la Sociedad no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

### **NIIF 11, *Estados Financieros Consolidados***

El 12 de mayo de 2011, el IASB emitió NIIF 11, Acuerdos Conjuntos, el cual reemplaza IAS 31, Intereses en Negocios Conjuntos y SIC-13, Entidades de Control Conjunto. NIIF 11 clasifica los acuerdos conjuntos ya sea como operaciones conjuntas (combinación de los conceptos existentes de activos controlados conjuntamente y operaciones controladas conjuntamente) o negocios conjuntos (equivalente al concepto existente de una entidad controlada conjuntamente). Una operación conjunta es un acuerdo conjunto donde las partes que tienen control conjunto tienen derechos a los activos y obligaciones por los pasivos. Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto donde las partes que tienen control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del acuerdo. NIIF 11 exige el uso del valor patrimonial para contabilizar las participaciones en negocios conjuntos, de esta manera eliminando el método de consolidación proporcional. La fecha efectiva de aplicación de NIIF 11 es el 1 de enero de 2013, se permite la aplicación anticipada en ciertas circunstancias. La Administración de la Sociedad estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo en las políticas contables para el período.

## **NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades**

El 12 de mayo de 2011, el IASB emitió NIIF 12, *Revelaciones de Intereses en Otras Entidades*, la cual requiere mayores revelaciones relacionadas a las participaciones en filiales, acuerdos conjuntos, asociadas y entidades estructuradas no consolidadas. NIIF 12 establece objetivos de revelación y especifica revelaciones mínimas que una entidad debe proporcionar para cumplir con esos objetivos. Una entidad deberá revelar información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar la naturaleza y riesgos asociados con sus participaciones en otras entidades y los efectos de esas participaciones en sus estados financieros. Los requerimientos de revelación son extensos y representan un esfuerzo que podría requerir acumular la información necesaria. La fecha efectiva de aplicación de NIIF 12 es el 1 de enero de 2013, pero se permite a las entidades incorporar cualquiera de las nuevas revelaciones en sus estados financieros antes de esa fecha. La Administración de la Sociedad estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo en las políticas contables para el período.

## **NIC 27 (2011), Estados Financieros Separados**

NIC 27 *Estados Financieros Consolidados y Separados* fue modificada por la emisión de NIIF 10 pero retiene las guías actuales para estados financieros separados. La Administración de la Sociedad estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo en las políticas contables para el período.

## **NIC 28 (2011), Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos**

NIC 28 *Inversiones en Asociadas* fue modificada para conformar los cambios relacionados con la emisión de NIIF 10 y NIIF 11. La administración de la Sociedad estima que estas modificaciones no han tenido un impacto significativo en las políticas contables para el período.

## **NIIF 13, Mediciones de Valor Razonable**

El 12 de mayo de 2011, el IASB emitió NIIF 13, *Mediciones de Valor Razonable*, la cual establece una sola fuente de guías para las mediciones a valor razonable bajo las NIIF. Esta norma aplica tanto para activos financieros como para activos no financieros medidos a valor razonable. El valor razonable se define como “el precio que sería recibido al vender un activo o pagar para transferir un pasivo en una transacción organizada entre participantes de mercado en la fecha de medición” (es decir, un precio de salida). NIIF 13 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2013, se permite la aplicación anticipada, y aplica prospectivamente desde el comienzo del período anual en el cual es adoptada. La Administración de la Sociedad no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

## **Enmienda NIC 1, Presentación de Estados Financieros**

EL 16 de junio de 2011, el IASB publicó *Presentación de los Componentes de Otros Resultados Integrales* (modificaciones a NIC 1). Las modificaciones retienen la opción de presentar un estado de resultados y un estado de resultados integrales ya sea en un solo estado o en dos estados individuales consecutivos. Se exige que los componentes de otros resultados integrales sean agrupados en aquellos que serán y aquellos que no serán posteriormente reclasificados a pérdidas y ganancias. Se exige que el impuesto sobre los otros resultados integrales sea asignado sobre esa misma base. La medición y reconocimiento de los componentes de pérdidas y ganancias y otros resultados integrales no son ven afectados por las modificaciones, las cuales son aplicables para períodos de reporte que comienzan en o después del 1 de julio de 2012, se permite la aplicación anticipada. La Administración de la Sociedad estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo en las políticas contables para el período.

## **Enmienda a NIC 19, Beneficios a los Empleados**

El 16 de junio de 2011, el IASB publicó modificaciones a NIC 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) netos 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. La Administración de la Sociedad estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo en las políticas contables para el período.

## **Enmienda a NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación**

En diciembre de 2011, el IASB modificó los requerimientos de contabilización y revelación relacionados con el neteo activos y pasivos financieros mediante las enmiendas a NIC 32 y NIIF 7. Estas enmiendas son el resultado del proyecto conjunto del IASB y el Financial Accounting Standards Board (FASB) para abordar las diferencias en sus respectivas normas contables con respecto al neteo de instrumentos financieros. Las nuevas revelaciones son requeridas para períodos anuales o intermedios que comiencen en o después del 1 de enero de 2013 y las modificaciones a NIC 32 son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2014. Ambos requieren aplicación retrospectiva para períodos comparativos. La administración de la Sociedad estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo en las políticas contables para el período.

## **Enmienda a NIIF 7, Neteo de Activos y Pasivos Financieros**

NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Revelaciones* fue modificada para solicitar información acerca de todos los instrumentos financieros reconocidos que están siendo neteados en conformidad con el párrafo 42 de NIC 32 *Instrumentos Financieros: Presentación*.

Las modificaciones también requieren la revelación de información acerca de los instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a acuerdos maestros de neteo exigibles y acuerdos similares incluso si ellos no han sido neteados en conformidad con NIC 32. El IASB considera que estas revelaciones permitirán a los usuarios de los estados financieros evaluar el efecto o el potencial efecto de acuerdos que permiten el neteo, incluyendo derechos de neteo asociados con los activos financieros y pasivos financieros reconocidos por la entidad en su estado de posición financiera. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2013. Se permite la aplicación anticipada. La Administración de la Sociedad estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo en las políticas contables para el período.

## **Enmienda NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados, NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos y NIIF 12 - Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades – Guías para la transición**

El 28 de junio de 2012, el IASB publicó Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades (Modificaciones a NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12). Las modificaciones tienen la intención de proporcionar un aligeramiento adicional en la transición a NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12, al “limitar el requerimiento de proporcionar información comparativa ajustada solo para el año comparativo inmediatamente precedente”. También, modificaciones a NIIF 11 y NIIF 12 eliminan el requerimiento de proporcionar información comparativa para períodos anteriores al período inmediatamente precedente. La fecha efectiva de estas modificaciones es para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013, alineándose con las fechas efectivas de NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12. La Administración de la Sociedad estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo en las políticas contables para el período.

## **Entidades de Inversión – Enmiendas a NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados; NIIF 12 – Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades y NIC 27 – Estados Financieros Separados**

El 31 de octubre de 2012, el IASB publicó “Entidades de Inversión (modificaciones a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)”, proporcionando una exención para la consolidación de filiales bajo NIIF 10 *Estados Financieros Consolidados* para entidades que cumplan la definición de “entidad de inversión”, tales como ciertos fondos de inversión. En su lugar, tales entidades medirán sus inversiones en filiales a valor razonable a través de resultados en conformidad con NIIF 9 *Instrumentos Financieros* o NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*.



Las modificaciones también exigen revelación adicional con respecto a si la entidad es considerada una entidad de inversión, detalles de las filiales no consolidadas de la entidad, y la naturaleza de la relación y ciertas transacciones entre la entidad de inversión y sus filiales. Por otra parte, las modificaciones exigen a una entidad de inversión contabilizar su inversión en una filial de la misma manera en sus estados financieros consolidados como en sus estados financieros individuales (o solo proporcionar estados financieros individuales si todas las filiales son no consolidadas). La fecha efectiva de estas modificaciones es para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2014. Se permite la aplicación anticipada. La Administración de la Sociedad estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo en las políticas contables para el período.

***CINIIF 20, Costos de Desbroce en la Fase de Producción de una Mina de Superficie***

El 19 de octubre de 2011, el IFRS Interpretations Committee publicó CINIIF 20, *Costos de Desbroce in la Fase de Producción de una Mina de Superficie* ('CINIIF 20'). CINIIF 20 aplica a todos los tipos de recursos naturales que son extraídos usando el proceso de minería superficial. Los costos de actividades de desbroce que mejoren el acceso a minerales deberán ser reconocidos como un activo no corriente ("activo de actividad de desbroce") cuando se cumplan ciertos criterios, mientras que los costos de operaciones continuas normales de actividades de desbroce deberán ser contabilizados de acuerdo con NIC 2 *Inventarios*. El activo por actividad de desbroce deberá ser inicialmente medido al costo y posteriormente a costo o a su importe revaluado menos depreciación o amortización y pérdidas por deterioro. La interpretación es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2013. Se permite la aplicación anticipada. La administración de la Sociedad estima que estas modificaciones no tendrán impacto en las políticas contables para el período.

2. CAMBIOS CONTABLES

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012, no han ocurrido cambios contables que pudiesen afectar significativamente la presentación de estos estados financieros en comparación con el año anterior.

3. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

Efectivo y efectivo equivalente	Saldos al	
	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Saldo banco	60.003	36.263
Inversión en pactos	735.489	837.329
Total	<u>795.492</u>	<u>873.592</u>

El vencimiento de la cartera de pactos se detalla a continuación:

Compra con pactos al 31-12-2012: fecha de emisión 26 de diciembre de 2012; vencimiento el 21 de enero de 2013.

Compra con pactos al 31-12-2011: fecha de emisión 29 de diciembre de 2011; vencimiento el 19 de enero de 2012.

b) El detalle por tipo de moneda del saldo anterior es el siguiente:

<b>Efectivo y efectivo equivalente</b>	<b>Moneda</b>	<b>31-12-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
Monto del efectivo y efectivo equivalente	\$ Chilenos	<u>795.492</u>	<u>873.592</u>
Total		<u><u>795.492</u></u>	<u><u>873.592</u></u>

#### 4. CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS

El detalle de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

<b>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</b>	<b>Saldos al</b>	
	<b>31-12-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
Comisión por administración Patrimonio Separado N° 1	2.053	1.966
Comisión por administración Patrimonio Separado N° 2	3.079	2.949
Comisión por administración Patrimonio Separado N° 5	3.079	2.949
Comisión por administración Patrimonio Separado N° 6	8.661	8.270
Comisión por administración Patrimonio Separado N° 7	-	-
Comisión por administración Patrimonio Separado N° 8	1.842	1.798
Comisión por administración Patrimonio Separado N° 12	-	8.821
Comisión por administración Patrimonio Separado N° 13	8.135	7.791
Facturas por cobrar Patrimonio Separado N° 8	-	22.217
Total	<u><u>26.849</u></u>	<u><u>56.761</u></u>

## 5. PAGOS ANTICIPADOS

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

Pagos anticipados	Saldos al			
	31-12-2012		31-12-2011	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Bono negociación colectiva (1)	953	-	1.430	-
Total	953	-	1.430	-

(1) Es el último bono de negociación pagado, más un 20% adicional (por futuro mayor pago) dividido en la cantidad de meses que dura el convenio, en este caso es 48 meses.

## 6. SEGMENTOS DE NEGOCIOS

La Sociedad basa su designación de segmentos en función del principal ítem de ingreso que es la comisión cobrada a los patrimonios separados por su administración.

De acuerdo con lo anterior, la Sociedad es por si misma un solo segmento, dada las características definidas por la NIIF 8, y considerando que el Directorio y Gerente de la

Sociedad, realizan la función de administrar y medir en forma periódica el comportamiento de los negocios como un conjunto.

La distribución geográfica de sus activos y pasivos están relacionadas con un solo lugar, Chile. Además, y relacionado con lo descrito precedentemente, son servicios locales y cuya moneda principal de utilización es el peso chileno.

## 7. CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de las cuentas por cobrar y por pagar por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Cuentas por cobrar y por pagar por impuestos corrientes	Saldos al			
	31-12-2012		31-12-2011	
	Por cobrar M\$	Por pagar M\$	Por cobrar M\$	Por pagar M\$
Impuesto renta del ejercicio	-	10.684	-	56.764
Pagos provisionales mensuales	23.677	-	46.279	-
Crédito SENCE	174	-	152	-
Sub Total	23.851	10.684	46.431	56.764
Totales netos	13.167	-	-	10.333

## 8. TRANSACCIONES CON EMPRESAS RELACIONADAS

a) El detalle de las transacciones con empresas relacionadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

RUT	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Tipo de relación	Moneda	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$	Efecto en resultado (cargo) abono	
								31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
97.036.000-K	Banco Santander Chile	Cuenta corriente bancaria	-	Matriz	Ch \$	60.003	36.263	-	-
97.036.000-K	Banco Santander Chile	Ariendo y gastos comunes	Más de 90 días	Matriz	Ch \$	2.388	2.307	(2.388)	(2.307)
96.683.200-2	Banco Santander Chile	Compra y venta instrumentos financieros	Menos de 90 días	Matriz	Ch \$	-	-	2.491	-
96.683.200-2	Santander S.A. Corredores de Bolsa	Compra y venta instrumentos financieros	Menos de 90 días	Matriz común	Ch \$	735.489	837.329	24.223	30.134
96.945.770-9	Isban Chile S.A.	Mantenimiento software	Más de 90 días	Administración común	Ch \$	51.598	67.351	(51.598)	(67.351)
96.924.740-2	Gesban Santander Servicios Profesionales Contables Ltda.	Asesorías servicios profesionales	Más de 90 días	Administración común	Ch \$	1.685	24.387	(24.090)	(24.387)
Total						<u>851.163</u>	<u>967.637</u>	<u>(51.362)</u>	<u>(63.911)</u>

Todas las transacciones con partes relacionadas fueron realizadas en términos y condiciones de mercado. La Sociedad no ha constituido provisiones por incobrabilidad o deterioro por operaciones con partes relacionadas. Asimismo, no se han constituido garantías adicionales por este tipo de operaciones.

b) Remuneraciones y beneficios recibidos por el personal clave de la Sociedad:

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, no existen pagos por concepto de remuneraciones, dietas ni honorarios a Gerente General ni Directores de la sociedad.

## 9. IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) La composición del abono a resultados por los impuestos correspondientes a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, son los siguientes:

Ingreso por impuesto a las ganancias	Saldos al	
	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Gastos tributarios corrientes	(10.684)	(56.764)
Otros gastos tributarios	2.305	(527)
Ingreso por impuestos diferidos	<u>15.115</u>	<u>61.745</u>
Ingreso por impuestos a las ganancias operaciones continuas	<u>6.736</u>	<u>4.454</u>

b) El detalle de los impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

**Diferencia temporal**

	<b>Impuestos diferidos</b>			
	<b>31-12-2012</b>		<b>31-12-2011</b>	
	<b>Activos M\$</b>	<b>Pasivos M\$</b>	<b>Activos M\$</b>	<b>Pasivos</b>
Impuesto diferido por cobrar provisión vacaciones	402	-	296	-
Impuesto diferido por cobrar provisión cash flow	740	-	525	-
Impuesto diferido por cobrar otras provisiones	587	-	249	-
Impuesto diferido activos securitizados	-	51.046	-	65.502
<b>Sub-Total</b>	<b>1.729</b>	<b>51.046</b>	<b>1.070</b>	<b>65.502</b>
<b>Total neto</b>	<b>-</b>	<b>49.317</b>	<b>-</b>	<b>64.432</b>

c) La conciliación entre el ingreso por impuesto a la renta reflejada en el estado integral de resultados y el valor determinado de multiplicar la tasa tributaria legal al 31 de diciembre de 2012 y 2011 sobre los resultados antes de impuesto es la siguiente:

<b>Conciliación de la tasa efectiva de impuesto</b>	<b>31-12-2012 M\$</b>	<b>31-12-2011 M\$</b>
Pérdida antes de impuesto	(78.903)	(73.469)
Ingreso por impuesto utilizando la tasa legal	15.781	14.694
Efecto impositivo de diferencias permanentes	(21.076)	(12.295)
Otros ajustes	12.031	2.055
Ajustes al ingreso por impuesto utilizando la tasa legal	(9.045)	(10.240)
Ingreso por impuesto a las ganancias utilizando tasa efectiva	6.736	4.454
Tasa efectiva	(8,5%)	(6,1%)

La Ley 20.455 de 2010, modificó la tasa de impuesto de primera categoría que se aplicará a las empresas por las utilidades que se obtengan en los años 2011 y 2012, dejándolas en 20% y 18,5%, respectivamente. Como así también la Ley 20.630 publicada en el Diario Oficial de 27 de septiembre de 2012, aumentó el impuesto de Primera Categoría del actual 18,5% al 20% en forma permanente, para las operaciones contabilizadas a contar del 1 de enero de 2012.

## 10. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El desglose de este rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Detalle	Corrientes	
	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Pagos provisionales mensuales por pagar	1.169	-
Impuesto de segunda categoría	6	11
<b>Total</b>	<b>1.175</b>	<b>11</b>

## 11. CUENTAS POR PAGAR A EMPRESAS RELACIONADAS

El desglose de este rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente

	Corrientes	
	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Cuentas por pagar a Gesbán Santander Servicios Profesionales Contables Ltda.	1.685	2.135
<b>Total</b>	<b>1.685</b>	<b>2.135</b>

## 12. PROVISIONES

El desglose de este rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Provisiones	Corrientes	
	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Provisión cash flow	3.698	2.834
Provisión bono término de conflicto	2.934	1.467
Provisión asesorías externas (a)	4.092	11.732
Provisión vacaciones	2.012	1.602
Provisiones varias (b)	7.103	-
Provisión gerencia recursos humanos	246	1.046
<b>Total</b>	<b>20.085</b>	<b>18.681</b>

(a) Este importe representa la provisión para auditorías financieras y tributarias que se realizan durante el año.

(b) Este valor representa las provisiones las cuáles serán pagados a la Administradora de Activos Financieros S.A. por servicios de administración maestra de activos securitizados.

El movimiento de las provisiones corrientes al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Movimiento en provisiones al 31-12-2012	Provisión cash flow M\$	Provisión bono término conflicto M\$	Provisión asesorías externas M\$	Provisiones vacaciones M\$	Provisiones gerencia RRHH M\$	Provisiones Varias M\$
Saldo inicial en provisiones al 01-01-2012	2.834	1.467	11.732	1.602	1.046	-
Incremento en provisiones existentes	2.264	1.467	22.632	1.012	747	7.103
Provisión utilizada	(1.400)	-	(30.272)	(602)	(1.547)	-
Saldo final provisiones al 31-12-2012	<u>3.698</u>	<u>2.934</u>	<u>4.092</u>	<u>2.012</u>	<u>246</u>	<u>7.103</u>

El movimiento de las provisiones corrientes al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

Movimiento en provisiones al 31-12-2011	Provisión cash flow M\$	Provisión bono término conflicto M\$	Provisión asesorías externas M\$	Provisiones vacaciones M\$	Provisiones gerencia RRHH M\$	Provisiones Varias M\$
Saldo inicial en provisiones al 01-01-2011	1.936	-	2.923	1.443	644	2.026
Incremento (bajas) en provisiones existentes	3.011	1.708	20.837	1.482	1.165	129.812
Provisión utilizada	(2.113)	(241)	(12.028)	(1.323)	(763)	(131.838)
Saldo final provisiones al 31-12-2011	<u>2.834</u>	<u>1.467</u>	<u>11.732</u>	<u>1.602</u>	<u>1.046</u>	<u>-</u>

### 13. OTROS PASIVOS

El desglose de este rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Otros pasivos	Corrientes	
	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
AFP por pagar	244	149
Isapre por pagar	144	107
Mutual de seguridad por pagar	15	12
Aporte sindicato	11	10
Fondo salud retenido	55	48
Cuentas por pagar recursos humanos	69	58
Impuesto único trabajadores	46	25
Total	<u>584</u>	<u>409</u>

#### 14. INGRESOS DE LA OPERACIÓN

Los ingresos de la operación al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponden al siguiente detalle:

<b>Ingresos de la operación</b>	<b>31-12-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
Comisión por administración Patrimonios Separados	<u>71.603</u>	<u>77.974</u>
Total ingresos operacionales	<u><u>71.603</u></u>	<u><u>77.974</u></u>

#### 15. OTROS INGRESOS DE LA OPERACIÓN

Los otros ingresos de la operación al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponden a:

<b>Otros ingresos de la operación</b>	<b>31-12-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
Intereses por compra con pactos	<u>26.714</u>	<u>30.134</u>
Total otros ingresos operacionales	<u><u>26.714</u></u>	<u><u>30.134</u></u>

#### 16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los principales conceptos incluidos en gastos de administración al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponden al siguiente detalle:

<b>Gastos de administración</b>	<b>31-12-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
Sueldos y salarios	15.369	14.006
Beneficios de corto plazo	5.356	6.279
Bono término de conflicto	1.467	1.944
Beneficios de largo plazo	-	2
Gastos por asesorías externas	142.188	114.078
Patente municipal	2.363	1.341
Arriendo y gastos comunes	9.439	10.372
Otros gastos	<u>1.072</u>	<u>18.026</u>
Total	<u><u>177.254</u></u>	<u><u>166.048</u></u>



## 17. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

Los resultados por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2012 y 2011 corresponden a:

<b>Gastos por unidades de reajustes</b>	<b>31-12-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
Reajuste pagos provisionales mensuales	33	1.017
Reajuste impuesto a la renta	1	43
Reajuste Sence	-	2
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>1.062</b>

## 18. OTRAS PERDIDAS

Los principales conceptos incluidos como otras pérdidas al 31 de diciembre de 2012 y 2011, presentan el siguiente detalle:

	<b>31-12-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
Castigo cuentas por cobrar Patrimonio Separado N° 14*	-	16.591
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>16.591</b>

(\*). Durante el ejercicio la Administración de la Sociedad determinó, dada las condiciones del mercado, que era poco probable la colocación del Patrimonio Separado N°14. En consecuencia, la posibilidad del cobro de importes desembolsados y registrados transitoriamente en cuentas por cobrar del Patrimonio Separado N°14 en la etapa previa ascendente a M\$ 16.591 era baja. Por lo tanto, se procedió a castigar dicho valor.

## 19. INFORMACION REQUERIDA POR NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°286

Los conceptos considerados como ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2012 y 2011 corresponden al siguiente detalle:

a) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el detalle de los excedentes y déficit es el siguiente:

Patrimonio Separado N°	N° y fecha de inscripción del Patrimonio Separado	Retiros de excedentes	Excedentes / (déficit) del período terminado al 31-12-2012 M\$	Excedentes / (déficit) del período terminado al 31-12-2011 M\$	Excedentes / (déficit) acumulados al 31-12-2012 M\$	Excedentes / (déficit) acumulados al 31-12-2011 M\$
1	211 - fecha 25-07-1999	No hay	(88.112)	(63.950)	(657.372)	(557.552)
2	221 - fecha 13-12-1999	No hay	(118.008)	(259.088)	(2.277.213)	(2.114.794)
5	245 - fecha 13-02-2001	No hay	(206.142)	(226.491)	(2.835.132)	(2.574.917)
6	247 - fecha 15-03-2001	No hay	(128.604)	(68.660)	(1.007.328)	(860.650)
8	294 - fecha 14-06-2002	No hay	(53.669)	6.817	(142.329)	(86.836)
12	4244 - fecha 20-07-2005	No hay	-	(1.145)	-	247.875
13	430 - fecha 12-08-2005	No hay	(53.673)	246.846	5.165.370	5.111.697

Nota: Los excedentes o déficit de los Patrimonios Separados N° 6 y N° 8 corresponden a los tenedores de Bonos. Los excedentes de los demás Patrimonios Separados se encuentran provisionados en los respectivos patrimonios separados.

b) Ingresos netos por venta de activos a securitizar.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad no tiene ingresos por este concepto.

c) Los ingresos por administración de activos de Patrimonios Separados, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, presentan el siguiente detalle:

<b>Patrimonio separados N°</b>	<b>31-12-2012 M\$</b>	<b>31-12-2011 M\$</b>
1	4.607	4.460
2	6.911	6.690
5	6.911	6.690
6	9.335	8.899
8	22.930	22.285
12	9.280	17.844
13	11.629	11.106
<b>Total</b>	<b>71.603</b>	<b>77.974</b>

- (i) El Patrimonio Separado N° 3 fue liquidado con fecha 27 de junio de 2006.
- (ii) El Patrimonio Separado N° 4 fue liquidado con fecha 6 de enero de 2006.
- (iii) El Patrimonio Separado N° 7 fue liquidado con fecha 28 de abril de 2009.
- (iv) El Patrimonio Separado N° 9 fue liquidado con fecha 26 de junio de 2007.
- (v) El Patrimonio Separado N° 10 fue fusionado con fecha 10 de febrero de 2004.
- (vi) El Patrimonio Separado N° 11 fue liquidado con fecha 29 de septiembre de 2005.
- (vii) El Patrimonio Separado N° 12 fue liquidado con fecha 30 de julio de 2012.

d) Intereses por activos a securitizar.

Durante los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad no ha generado ingresos por este concepto.

## 20. COSTOS DE EXPLOTACION

a) Costos de administración:

Durante los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad no tiene registrado costos por concepto de administración, asociados a los Patrimonios Separados.

b) Pérdidas por venta de activos a securitizar:

Durante los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad no tiene registradas pérdidas por ventas de activos a securitizar.

c) Provisiones sobre activos a securitizar:

Durante los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad no tiene registradas provisiones por activos a securitizar.

d) Pérdidas en liquidación de garantías:

Durante los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad no tiene registradas pérdidas por concepto de liquidaciones de garantías asociadas a los Patrimonios Separados.

## 21. ACTIVOS A SECURITIZAR

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad no presenta saldos por este concepto, así como tampoco ha tenido movimientos durante los ejercicios finalizados en esas fechas.

## 22. DETALLE DE CONTRATOS POR BONOS EMITIDOS

Al 31 de diciembre de 2012 el detalle de contratos vigentes por bonos emitidos es el siguiente:

Patrimonio Separado N°	Destino de excedentes	Cláusulas de retiros anticipados	Bono subordinado	Tasa de Emisión pasivo	Condiciones de Pago
1	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	No tiene	SI	BSTDS- A1 6,9%; BSTDS- A2 6,9%; BSTDS- B1 6,9%	La amortización ordinaria de los títulos de la serie C subordinada, se hará en un cupón que representa la suma de los intereses y la amortización total del capital, conforme a lo expresado en la respectiva tabla de desarrollo. La serie C subordinada se pagará al vencimiento de los títulos de deuda.
2	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	No tiene	SI	BSTDS- AB 7,4%; BSTDS- BB 7,4%; BSTDS- CB 7,4%; BSTDS- DB 7,4%; BSTDS- EB 7,4%	La amortización ordinaria de los títulos de la serie E subordinada, se hará en un cupón que representa la suma de los intereses y la amortización total del capital, conforme a lo expresado en la respectiva tabla de desarrollo. La serie E subordinada se pagará al vencimiento de los títulos de deuda.
5	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	No tiene	SI	BSTDS- AE 7%; BSTDS- BE 7%; BSTDS- CB 7%	La amortización ordinaria de los títulos de la serie C subordinada, se hará en un cupón que representa la suma de los intereses y la amortización total del capital, conforme a lo expresado en la respectiva tabla de desarrollo. La serie C subordinada se pagará al vencimiento de los títulos de deuda.
6	Tenedor Bono Subordinado	No tiene	SI	BSTDS- AF 6,30%; BSTDS- BF 6,30%; BSTDS- CF 7,30%	La amortización ordinaria de los títulos de la serie C subordinada, se hará en un cupón que representa la suma de los intereses y la amortización total del capital, conforme a lo expresado en la respectiva tabla de desarrollo. La serie C subordinada se pagará al vencimiento de los títulos de deuda.
8	Tenedor Bono Subordinado	No tiene	SI	BSTDS- AH 6,25%; BSTDS- BH 6,25%; BSTDS- CH 6,75%	La amortización ordinaria de los títulos de la serie C subordinada, se hará en un cupón que representa la suma de los intereses y la amortización total del capital, conforme a lo expresado en la respectiva tabla de desarrollo. La serie subordinada se pagará al vencimiento de los títulos de deuda.
13	Tenedor Bono Subordinado	No tiene	SI	BSTDS- AM 3,0%; BSTDS- BM 4,0%; BSTDS- CM 10,0%	Por su parte, el Bono de la Serie C, tendrá un único vencimiento el día treinta de marzo de dos mil diecisiete, conforme se indica en las Tablas de Desarrollo, comprendiendo la amortización del capital y el pago de los intereses que se harán con los Excedentes. En este caso no tendrá aplicación lo dispuesto en el artículo ciento cuarenta de la Ley de Mercado de Valores y la totalidad de los Excedentes será de propiedad íntegra del tenedor del Bono Serie C.

- (i) El Patrimonio Separado N° 3 fue liquidado con fecha 27 de junio de 2006.
- (ii) El Patrimonio Separado N° 4 fue liquidado con fecha 6 de enero de 2006.
- (iii) El Patrimonio Separado N° 7 fue liquidado con fecha 28 de abril de 2009.
- (iv) El Patrimonio Separado N° 9 fue liquidado con fecha 26 de junio de 2007.
- (v) El Patrimonio Separado N° 10 fue fusionado con fecha 10 de febrero de 2004.
- (vi) El Patrimonio Separado N° 11 fue liquidado con fecha 29 de septiembre de 2005.
- (vii) El Patrimonio Separado N° 12 fue liquidado con fecha 30 de julio de 2012.

Al 31 de diciembre de 2011 el detalle de contratos vigentes por bonos emitidos es el siguiente:

Patrimonio Separado N°	Destino de excedentes	Cláusulas de retiros anticipados	Bono subordinado	Tasa de Emisión pasivo	Condiciones de Pago
1	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	No tiene	SI	BSTDS- A1 6,9%; BSTDS- A2 6,9%; BSTDS- B1 6,9%	La amortización ordinaria de los títulos de la serie C subordinada, se hará en un cupón que representa la suma de los intereses y la amortización total del capital, conforme a lo expresado en la respectiva tabla de desarrollo. La serie C subordinada se pagará al vencimiento de los títulos de deuda.
2	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	No tiene	SI	BSTDS- AB 7,4%; BSTDS- BB 7,4%; BSTDS- CB 7,4%; BSTDS- DB 7,4%; BSTDS- EB 7,4%	La amortización ordinaria de los títulos de la serie E subordinada, se hará en un cupón que representa la suma de los intereses y la amortización total del capital, conforme a lo expresado en la respectiva tabla de desarrollo. La serie E subordinada se pagará al vencimiento de los títulos de deuda.
5	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	No tiene	SI	BSTDS- AE 7%; BSTDS- BE 7%; BSTDS- CB 7%	La amortización ordinaria de los títulos de la serie C subordinada, se hará en un cupón que representa la suma de los intereses y la amortización total del capital, conforme a lo expresado en la respectiva tabla de desarrollo. La serie C subordinada se pagará al vencimiento de los títulos de deuda.
6	Tenedor Bono Subordinado	No tiene	SI	BSTDS- AF 6,30%; BSTDS- BF 6,30%; BSTDS- CF 7,30%	La amortización ordinaria de los títulos de la serie C subordinada, se hará en un cupón que representa la suma de los intereses y la amortización total del capital, conforme a lo expresado en la respectiva tabla de desarrollo. La serie C subordinada se pagará al vencimiento de los títulos de deuda.
8	Tenedor Bono Subordinado	No tiene	SI	BSTDS- AH 6,25%; BSTDS- BH 6,25%; BSTDS- CH 6,75%	La amortización ordinaria de los títulos de la serie C subordinada, se hará en un cupón que representa la suma de los intereses y la amortización total del capital, conforme a lo expresado en la respectiva tabla de desarrollo. La serie C subordinada se pagará al vencimiento de los títulos de deuda.
12	Tenedor Bono Subordinado	No tiene	SI	BSTDS- AL 1,5%; BSTDS- BL 1,6%; BSTDS- CL 2,4%; BSTDS- DL 2,7%; BSTDS- EL 3,0%; BSTDS- FL 3,1%; BSTDS- GL 3,1%; BSTDS- HL 3,2%; BSTDS- IL 0%	Serie I subordinada, por un valor nominal total equivalente en moneda nacional a una Unidad de Fomento, compuesta de un Título de Deuda de un valor nominal inicial equivalente en moneda nacional a una Unidad de Fomento. La serie I subordinada se pagará una vez se hayan extinguido totalmente los Títulos de Deuda Preferentes (Serie A,B,C,D,E,F,G y H)
13	Tenedor Bono Subordinado	No tiene	SI	BSTDS- AM 3,0%; BSTDS- BM 4,0%; BSTDS- CM 10,0%	Por su parte, el Bono de la Serie C, tendrá un único vencimiento el día treinta de marzo de dos mil diecisiete, conforme se indica en las Tablas de Desarrollo, comprendiendo la amortización del capital y el pago de los intereses que se harán con los Excedentes. En este caso no tendrá aplicación lo dispuesto en el artículo ciento cuarenta de la Ley de Mercado de Valores y la totalidad de los Excedentes será de propiedad íntegra del tenedor del Bono Serie C.

- (i) El Patrimonio Separado N° 3 fue liquidado con fecha 27 de junio de 2006.
- (ii) El Patrimonio Separado N° 4 fue liquidado con fecha 6 de enero de 2006.
- (iii) El Patrimonio Separado N° 7 fue liquidado con fecha 28 de abril de 2009.
- (iv) El Patrimonio Separado N° 9 fue liquidado con fecha 26 de junio de 2007.
- (v) El Patrimonio Separado N° 10 fue fusionado con fecha 10 de febrero de 2004.
- (vi) El Patrimonio Separado N° 11 fue liquidado con fecha 29 de septiembre de 2005.

## 23. ACTIVOS SECURITIZADOS Y ADMINISTRADOR

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el detalle es el siguiente:

Patrimonio Separado N°	N° y fecha de Inscripción del Patrimonio Separado	Activo Securitizado	Administrador	Administrador Maestro	Coordinador General
1	211 - fecha 25-07-1999	Mutuos Hipotecarios	Ver nota i)	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	Santander S.A. Sociedad Securitizadora
2	221 - fecha 13-12-1999	Mutuos Hipot.- Contratos Leasing	Ver nota ii)	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	Santander S.A. Sociedad Securitizadora
5	245 - fecha 13-02-2001	Mutuos Hipot.- Contratos Leasing	Ver nota iii)	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	Santander S.A. Sociedad Securitizadora
6	247 - fecha 15-03-2001	Mutuos Hipot.- Contratos Leasing	Ver nota iv)	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	Santander S.A. Sociedad Securitizadora
8	294 - fecha 14-06-2002	Mutuos Hipot.- Contratos Leasing	Ver nota v)	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	Santander S.A. Sociedad Securitizadora
13	430 - fecha 12-08-2005	Subsidios fijos de la construcción	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	Santander S.A. Sociedad Securitizadora

- i) Patrimonio Separado N° 1 la administración de los activos está encomendada al Banco Scotiabank y Banco Santander.
- ii) Patrimonio Separado N° 2 la administración de los activos está encomendada al Banco Scotiabank y Banderarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.
- iii) Patrimonio Separado N° 5 la administración de los activos está encomendada al Banco Scotiabank y Banderarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.
- iv) Patrimonio Separado N° 6 la administración de los activos está encomendada a Concreces Leasing S.A., Hipotecaria Concreces S.A., Administradora de Mutuos Hipotecarios las Américas S.A. y Administradora de Mutuos Hipotecarios Hogar y Mutuos S.A.
- v) Patrimonio Separado N° 8 la administración de los activos está encomendada a Concreces Leasing S.A., Hipotecaria Concreces S.A., Administradora de Mutuos Hogar y Mutuos S.A.

Al 31 de diciembre de 2011, el detalle de activos securitizados es el siguiente:

Patrimonio Separado N°	N° y fecha de Inscripción del Patrimonio Separado	Activo Securitizado	Administrador	Administrador Maestro	Coordinador General
1	211 - fecha 25-07-1999	Mutuos Hipotecarios	Ver nota i)	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	Santander S.A. Sociedad Securitizadora
2	221 - fecha 13-12-1999	Mutuos Hipot.- Contratos Leasing	Ver nota ii)	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	Santander S.A. Sociedad Securitizadora
5	245 - fecha 13-02-2001	Mutuos Hipot.- Contratos Leasing	Ver nota iii)	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	Santander S.A. Sociedad Securitizadora
6	247 - fecha 15-03-2001	Mutuos Hipot.- Contratos Leasing	Ver nota iv)	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	Santander S.A. Sociedad Securitizadora
8	294 - fecha 14-06-2002	Mutuos Hipot.- Contratos Leasing	Ver nota v)	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	Santander S.A. Sociedad Securitizadora
12	424 - fecha 20-07-2005	Resoluciones de DGOP (MOP)	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	Santander S.A. Sociedad Securitizadora
13	430 - fecha 12-08-2005	Subsidios fijos de la construcción	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	Santander S.A. Sociedad Securitizadora	Santander S.A. Sociedad Securitizadora

- i) Patrimonio Separado N° 1 la administración de los activos está encomendada al Banco Scotiabank y Banco Santander.
- ii) Patrimonio Separado N° 2 la administración de los activos está encomendada al Banco Scotiabank y Banderarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.
- iii) Patrimonio Separado N° 5 la administración de los activos está encomendada al Banco Scotiabank y Banderarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.
- iv) Patrimonio Separado N° 6 la administración de los activos está encomendada a Concreces Leasing S.A., Hipotecaria Concreces S.A., Administradora de Mutuos Hipotecarios las Américas S.A. y Administradora de Mutuos Hipotecarios Hogar y Mutuos S.A.

- v) Patrimonio Separado N° 8 la administración de los activos está encomendada a Concreces Leasing S.A., Hipotecaria Concreces S.A., Administradora de Mutuos Hogar y Mutuos S.A.

## 24. PATRIMONIO

### a) Capital y número de acciones

El capital de la Sociedad se compone de la siguiente forma para ambos ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011.

#### Número de acciones:

Serie	N° Acciones			Empresa
	Suscritas	Pagadas	Derecho a Voto	
Única	279	279	279	Banco Santander Chile
Única	1	1	1	Santander Inversiones Limitada

#### Capital:

Serie	Ejercicio	Capital	
		Suscrito	Pagado
Única	31-12-2012	838.770	838.770
Única	31-12-2011	838.770	838.770

### b) Accionistas

Las acciones emitidas y pagadas de Santander S.A. Sociedad Securitizadora son de propiedad en un 99,6429% de Banco Santander Chile, y 0,3571% Santander Inversiones Limitada.

## 25. ADMINISTRACION DEL RIESGO

Santander S.A. Sociedad Securitizadora, es una sociedad que desarrolla sus actividades en el ámbito financiero. Se apoya en la administración de los riesgos de su matriz Banco Santander, cuya administración cuenta con el conocimiento del negocio y la experiencia de sus equipos, lo que permite disponer de profesionales dedicados específicamente a cada uno de los distintos tipos de riesgos de la industria financiera.

La Sociedad no toma posición ni asume riesgos en las operaciones que realiza, por lo que no está expuesta a las variaciones que experimente el mercado financiero. Además, no mantiene saldos en el rubro existencias, ni ha incurrido en préstamos ni obligaciones financieras, por lo que no requiere de mecanismos de cobertura que la resguarden de las variaciones del mercado. En consecuencia, Santander S.A. Sociedad Securitizadora aplicará las políticas de riesgo sólo en aquella parte que tenga relación con sus activos y pasivos financieros específicos, siendo los riesgos financieros, de mercado y de liquidez administrados por la Gerencia de la Sociedad de acuerdo con sus políticas corporativas.

Por otra parte, las principales decisiones son tomadas por el Directorio y materializadas a través de su Administración superior.

## 26. MEDIO AMBIENTE

Debido al objeto social de Santander S.A. Sociedad Securitizadora, la Sociedad no se ve afectada directa o indirectamente por ordenanzas y leyes relativas a procesos de instalaciones industriales y cualquier otro que pudiese afectar a la protección del medio ambiente.

## 27. CAUCIONES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad no mantiene cauciones al respecto.

## 28. SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, Santander S.A. Sociedad Securitizadora, no ha sido objeto de sanciones por parte de organismos fiscalizadores, ni otras autoridades administrativas.

## 29. CONTINGENCIAS

Banco Santander Chile tiene una póliza integral bancaria de cobertura de fidelidad funcionaria N° 002700659 vigente con la empresa Compañía de Seguros Chilena Consolidada S.A. por la suma de USD 5.000.000, la cual cubre solidariamente tanto al Banco como a sus filiales, cuya fecha de vencimiento es el 30 de junio de 2013.

No existen otras contingencias, compromisos, restricciones y/o responsabilidades que informar al 31 de diciembre de 2012.

## 30. HECHOS RELEVANTES

En base a lo escriturado en la creación del Patrimonio Separado 12, con fecha 30 de julio de 2012, se pagó el último corte de cupón de los bonos emitidos, por lo que dicho patrimonio fue liquidado. Finalizando y cerrando su contabilidad en el mes de agosto. Quedando estipulado en escritura pública de fecha 06 de agosto de 2012, otorgada en la Undécima Notaría de Santiago, ante el notario interino don Sebastián Aninat Salas.

No existen otros hechos relevantes que informar al 31 de diciembre de 2012.

## 31. HECHOS POSTERIORES

No existen hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 1 de enero de 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que puedan afectar significativamente a los mismos.

\* \* \* \* \*