

Estados financieros

EF SECURITIZADORA S.A.

31 de diciembre de 2013

CONTENIDO

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

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

EF Securitizadora S.A.

Estados financieros

31 de diciembre de 2013

ÍNDICE

El presente documento consta de:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	4
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	5
ESTADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION	6
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIRECTO	7
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	8
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	9
NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA	9
NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	10
NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	19
NOTA 4. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	20
NOTA 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	22
NOTA 6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	22
NOTA 7. IMPUESTOS DIFERIDOS CORRIENTES	23
NOTA 8. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	24
NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	25
NOTA 10. PROVISIONES A CORTO PLAZO	25
NOTA 11. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	26
NOTA 12. CAPITAL EMITIDO	26
NOTA 13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	28
NOTA 14. COSTO DE VENTAS	28
NOTA 15. GASTO DE ADMINISTRACIÓN	28
NOTA 16. INGRESOS FINANCIEROS	29
NOTA 17. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE	29
NOTA 18. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO	29
NOTA 19. INFORMACION FINANCIERA POR SEGMENTOS	30
NOTA 20. COMBINACIONES DE NEGOCIOS	32
NOTA 21. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	32
NOTA 22. MEDIO AMBIENTE	32
NOTA 23. PATRIMONIOS SEPARADOS	33
NOTA 24. HECHOS RELEVANTES	35
NOTA 25. HECHOS POSTERIORES	35

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Razón Social Auditores Externos : RSM Chile Auditores Ltda.

RUT Auditores Externos : 76.073.255-9

Señores
Accionistas y Directores de
EF Securitizadora S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de EF Securitizadora S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y los correspondientes estados integral de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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. 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de CFC Capital S.A. al 31 de diciembre de 2013 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos, informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2012

Los estados financieros de EF Securitizadora S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos con fecha 28 de marzo de 2013.

Nombre de la persona autorizada que firma
RUT de la persona autorizada que firma



: David Molina C.
: 8.722.846-0

Santiago, 31 de marzo de 2014

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	Nº de Nota	31/12/2013 M\$	31/12/2012 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	1.191	393.981
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes		26	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	4	400.247	-
Activos por impuestos, corrientes	5	7.167	6.152
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		408.631	400.133
Total de activos corrientes		408.631	400.133
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos por impuestos diferidos	7	14.774	13.876
Total de activos no corrientes		14.774	13.876
TOTAL DE ACTIVOS		423.405	414.009
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	9	11.846	12.871
Pasivos por impuestos, corrientes	8	1.584	5.237
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	10	3.756	-
Otros pasivos no financieros, corrientes	11	71.048	69.894
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		88.234	88.002
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		-	-
Pasivos corrientes totales		88.234	88.002
PASIVOS NO CORRIENTES			
Total pasivos		88.234	88.002
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	12	287.032	287.032
Ganancias acumuladas	12	41.381	32.217
Otras reservas	12	6.758	6.758
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		335.171	326.007
Participaciones no controladoras		-	-
Total patrimonio neto		335.171	326.007
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		423.405	414.009

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Para los períodos
comprendidos entre:

ESTADO DE RESULTADOS

		01/01/2013 31/12/2013	01/01/2012 31/12/2012
	Nº de Nota	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	13	150.178	147.023
Costo de ventas	14	<u>(46.534)</u>	<u>(50.440)</u>
Ganancia bruta		<u>103.644</u>	<u>96.583</u>
Gasto de administración	15	(102.189)	(76.408)
Ingresos financieros	16	6.766	18.227
Resultado por unidades de reajuste	17	<u>45</u>	<u>1</u>
Ganancia, antes de impuestos		<u>8.266</u>	<u>38.403</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	7	<u>898</u>	<u>(6.186)</u>
Ganancia procedente de operaciones continuadas		<u>9.164</u>	<u>32.217</u>
GANANCIA DEL PERIODO		<u><u>9.164</u></u>	<u><u>32.217</u></u>
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		9.164	32.217
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia		9.164	32.217
Ganancia por acción básica			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas		0,92	3,22
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		0,92	3,22

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

RUT: 96.971.830 -8
Nº INSCRIPCION: 782

ESTADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

Para los períodos
comprendidos entre:

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

01/01/2013 31/12/2013	01/01/2012 31/12/2012
9.164	32.217
9.164	32.217
9.164	32.217
-	-
<u>9.164</u>	<u>32.217</u>

Ganancia

Resultado integral total

Resultado integral atribuible a

Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora

Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras

Resultado integral total

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

	01.01.2013 31.12.2013 M\$	01.01.2012 31.12.2012 M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	150.910	149.324
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	500	6.176
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(67.498)	(97.581)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(57.323)	(37.907)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(26.145)	(9.412)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>444</u>	<u>10.600</u>
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión		
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	(384.652)	(450.000)
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>391.418</u>	<u>468.227</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>6.766</u>	<u>18.227</u>
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	(440.000)	
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	40.000	
Pagos de dividendos	-	(701.451)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>(400.000)</u>	<u>(701.451)</u>
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la tasa de Cambio	<u>(392.790)</u>	<u>(672.624)</u>
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	<u>(392.790)</u>	<u>(672.624)</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio	<u>393.981</u>	<u>1.066.605</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo Al Final del Ejercicio	<u>1.191</u>	<u>393.981</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital emitido M\$	Reservas varias M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Capital inicial al 01/01/13	287.032	6.758	32.217	326.007	-	326.007
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	9.164	9.164	-	9.164
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	9.164	9.164	-	9.164
Totales al 31/12/13	287.032	6.758	41.381	335.171	-	335.171

	Capital emitido M\$	Reservas varias M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total M\$
Capital inicial al 01/01/12	287.032	6.758	701.450	995.240	-	995.240
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	32.217	32.217	-	32.217
Dividendos	-	-	(701.450)	701.450	-	(701.450)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	(669.233)	(669.233)	-	(669.233)
Totales al 31/12/12	287.032	6.758	32.217	326.007	-	326.007

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

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

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

La Sociedad entró en explotación en enero de 2003.

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Principios contables

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

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

2.2. Bases de preparación

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

2.3. Bases de presentación

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

Nuevos pronunciamientos normativos

a) Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2013:

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<i>NIC 19 Revisada “Beneficios a los Empleados”</i> Emitida en junio de 2011, reemplaza a NIC 19 (1998). Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. En esencia, esta modificación elimina el método del corredor o banda de fluctuación y requiere que las fluctuaciones actuariales del período se reconozcan con efecto en los Otros Resultados Integrales. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados.	01/01/2013
<i>NIC 27 “Estados Financieros Separados”</i> Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 27 (2008). El alcance de esta norma se restringe a partir de este cambio solo a estados financieros separados, dado que los aspectos vinculados con la definición de control y consolidación fueron removidos e incluidos en la NIIF 10. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 28.	01/01/2013
<i>NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”</i> Emitida en mayo de 2011, sustituye a la SIC 12 “Consolidación de entidades de propósito especial” y la orientación sobre el control y la consolidación de NIC 27 “Estados financieros consolidados”. Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 11, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28.	01/01/2013

NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”

01/01/2013

Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 31 “Participaciones en negocios conjuntos” y SIC 13 “Entidades controladas conjuntamente”. Provee un reflejo más realista de los acuerdos conjuntos enfocándose en los derechos y obligaciones que surgen de los acuerdos más que su forma legal. Dentro de sus modificaciones se incluye la eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28.

NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en otras entidades”

01/01/2013

Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma todos los requerimientos de revelaciones en los estados financieros relacionadas con las participaciones en otras entidades, sean estas calificadas como subsidiarias, asociadas u operaciones conjuntas. Aplica para aquellas entidades que poseen inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y/o asociadas. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y modificaciones a las NIC 27 y 28.

NIIF 13 “Medición del valor razonable”

01/01/2013

Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma la forma de medir el valor razonable de activos y pasivos y las revelaciones necesarias sobre éste, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.

Normas e interpretaciones

Obligatoria para
ejercicios iniciados a
partir de

CINIIF 20 “Stripping Costs” en la fase de producción de minas a cielo abierto

01/01/2013

Emitida en octubre de 2011, regula el reconocimiento de costos por la remoción de desechos de sobrecarga “Stripping Costs” en la fase de producción de una mina como un activo, la medición inicial y posterior de este activo. Adicionalmente, la interpretación exige que las entidades mineras que presentan estados financieros conforme a las NIIF castiguen los activos de “Stripping Costs” existentes contra las ganancias acumuladas cuando éstos no puedan ser atribuidos a un componente identificable de un yacimiento.

Enmiendas y mejoras

Obligatoria para
ejercicios iniciados
a partir de

NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”

01/07/2012

Emitida en junio de 2011. La principal modificación de esta enmienda requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales se clasifiquen y agrupen evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en periodos posteriores. Su adopción anticipada está permitida

NIC 28 “Inversiones en asociadas y jointventures”

01/01/2013

Emitida en mayo de 2011, regula el tratamiento contable de estas inversiones mediante la aplicación del método de la participación. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 27.

NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”

01/01/2013

Emitida en diciembre de 2011. Requiere mejorar las revelaciones actuales de compensación de activos y pasivos financieros, con la finalidad de aumentar la convergencia entre IFRS y USGAAP. Estas revelaciones se centran en información cuantitativa sobre los instrumentos financieros reconocidos que se compensan en el Estado de Situación Financiera. Su adopción anticipada es permitida.

NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”

01/01/2013

Emitida en marzo de 2012. Provee una excepción de aplicación retroactiva al reconocimiento y medición de los préstamos recibidos del Gobierno con tasas de interés por debajo de mercado, a la fecha de transición. Su adopción anticipada está permitida.

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” y NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en otras entidades”.

01/01/2013

Emitida en julio de 2012. Clarifica las disposiciones transitorias para NIIF 10, indicando que es necesario aplicarlas el primer día del periodo anual en la que se adopta la norma. Por lo tanto, podría ser necesario realizar modificaciones a la información comparativa presentada en dicho periodo, si es que la evaluación del control sobre inversiones difiere de lo reconocido de acuerdo a NIC 27/SIC 12.

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<i>Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2011)</i> Emitidas en mayo de 2012.	01/01/2013
NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” – Aclara que una empresa puede aplicar NIIF 1 más de una vez, bajo ciertas circunstancias. NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” – Aclara que una empresa puede optar por adoptar NIC 23, "Costos por intereses" en la fecha de transición o desde una fecha anterior. NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” – Clarifica requerimientos de información comparativa cuando la entidad presenta una tercera columna de balance. NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” – Como consecuencia de la enmienda a NIC 1 anterior, clarifica que una empresa que adopta IFRS por primera vez puede entregar información en notas para todos los periodos presentados. NIC 16 “Propiedad, Planta y Equipos” – Clarifica que los repuestos y el equipamiento de servicio será clasificado como Propiedad, planta y equipo más que inventarios, cuando cumpla con la definición de Propiedad, planta y equipo. NIC 32 “Presentación de Instrumentos Financieros” – Clarifica el tratamiento del impuesto a las ganancias relacionado con las distribuciones y costos de transacción. NIC 34 “Información Financiera Intermedia” – Clarifica los requerimientos de exposición de activos y pasivos por segmentos en periodos interinos, ratificando los mismos requerimientos aplicables a los estados financieros anuales.	

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

2.4. Cumplimiento y adopción de NIIF

De acuerdo a lo establecido en el Oficio Circular N° 646 de la Superintendencia de Valores y Seguros, la Sociedad ha aplicado en la preparación de estos estados financieros todas las Normas Internacionales de Información Financiera e interpretaciones que habiendo sido emitidas estaban vigentes al 31 de diciembre de 2013. Los Estados Financieros presentan razonablemente, la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la entidad.

2.5. Método de conversión

Los saldos de los activos y pasivos en unidades de fomento se expresan en pesos equivalentes al 31 de diciembre de 2013, el valor de la unidad de fomento corresponde a \$ 22.840,75 (31 diciembre de 2011 \$ 22.294,03).

2.6. Moneda funcional

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

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

2.7. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

2.8. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.9. Activos financieros

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

a) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

b) Inversiones mantenidas hasta su vencimiento

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

c) Activos financieros disponibles para la venta

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

d) Préstamos y cuentas por cobrar

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

2.10. Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

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

2.11. Clasificación de los activos instrumentos financieros

Instrumentos Financieros por categoría					
31/12/2013	Efectivo y equivalentes de efectivo	Inversiones a mantener hasta el vencimiento	Préstamos y cuentas por cobrar	Activos financieros disponibles para la venta	Total
<u>Equivalentes al efectivo</u>					
Bancos	1.191	-	-	-	1.191
Pactos de retroventa	-	-	-	-	-
Depósitos a plazo fijo	-	-	-	-	-
<u>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</u>					
Cuenta por cobrar patrimonios separados	-	-	(19.753)	-	19.753
Cuenta por cobrar a Hipotecaria La Construcción S.A.	-	-	420.000	-	420.000
<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>					
Deudores por venta	-	-	-	-	-
Deudores varios	-	-	-	-	-
Total	1.191	-	400.247	-	401.438

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

2.12. Instrumentos financieros por moneda

Activos	31/12/2013	31/12/2012
	M\$	M\$
<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>	1.191	393.981
Peso chileno	1.191	393.981
<u>Activos por impuestos corrientes</u>	7.167	6.152
Peso chileno	7.167	6.152
<u>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</u>	400.247	-
Peso chileno	400.247	-
<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>	26	-
Peso chileno	26	-
<u>Activos por impuestos diferidos</u>	14.774	13.876
Peso chileno	14.774	13.876
Resumen activos		
Peso chileno	423.405	414.009
Totales	423.405	414.009

Pasivos	31/12/2013	31/12/2012
	M\$	M\$
<u>Cuentas por pagar a entidades relacionadas</u>	-	-
Peso chileno	-	-
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>	1.584	5.237
Peso chileno	1.584	5.237
<u>Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar</u>	11.846	12.871
Peso chileno	11.846	12.871
<u>Otros pasivos financieros corrientes</u>	71.048	69.894
Peso chileno	71.048	69.894
<u>Otros pasivos financieros corrientes</u>	3.756	
Peso chileno	3.756	
		-
Resumen pasivos	-	-
Peso chileno	88.234	88.002
Totales	88.234	88.002

2.13. Propiedades, plantas y equipos

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

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

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

		Mínimo	Máximo
	Vida útil		
Mobiliario y equipos de oficina	10 años	5 años	10 años

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

2.14. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

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

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

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

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

2.15. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

2.16. Provisiones

a) Indemnizaciones

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

b) Préstamos y cuentas por pagar

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

2.17. Otros pasivos no financieros corrientes

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

2.18. Reconocimiento de ingresos

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

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

2.19. Reconocimiento de gastos

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

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

2.20. Autorización estados financieros.

En sesión de directorio de fecha 31 de marzo de 2014, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y autorizaron la publicación de los presentes estados financieros, referidos al 31 de diciembre de 2013.

Nombre	Cargo	Rut
GONZALO DUEÑAS SANHUEZA	Presidente	8.813.539-3
CARLOS JORGE RENATO RAMIREZ FERNANDEZ	Director	6.151.559-3
JOSE MIGUEL SAAVEDRA FLOREZ	Director	6.389.109-6
ARIEL MAGENDZO WEINBERGER	Director	6.229.344-6
FRANCISCO JAVIER VERGARA GUTIERREZ	Director	7.018.913-5

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos al:	
	31/12/13	31/12/12
	M\$	M\$
Saldos en Bancos	1.191	9.329
Opciones con pactos de retroventa	-	-
Custodia Inversiones Corredora de Bolsa	-	384.652
Total efectivo y equivalentes al efectivo	1.191	393.981

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

a) Saldos en bancos

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

b) Custodia Inversiones Corredora de Bolsa

La custodia inversiones corredora de bolsa, corresponde a una inversión de pacto la cual no pudo ser renovada oportunamente y los dineros quedaron en custodia en la Corredora de Bolsa al 31 de diciembre de 2013.

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

Al 31 de diciembre de 2013, no se presentaban pactos vigentes.

RUT: 96.971.830 -8
Nº INSCRIPCION: 782

Tipo	Entidad	Moneda	Tasa mensual	Fecha de compra	Fecha de vencimiento	Saldo 31/12/12 M\$
Pacto	Itaú Chile Corredor de Bolsa Limitada	Peso	0,4600%	02/12/2011	02/01/2012	384.652
Totales						384.652

No existe restricción en el uso de los recursos.

NOTA 4. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

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

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

a) Cuentas por cobrar a partes relacionadas

Rut	Sociedad	Tipo de Moneda	País	Naturaleza de la relación	Plazo y condiciones	Saldos al:	
						31/12/13 M\$	31/12/12 M\$
99.566.540-9	Hipotecaria La Construcción S.A.	CLP	Chile	Cuenta Corriente	60 días	400.000	-
96.971.830-8	Patrimonio separado 5	CLP	Chile	Relacionada	30 días	247	-
Totales						400.247	-

CLP: pesos chilenos.

b) Cuentas por pagar a partes relacionadas

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

CLP: pesos chilenos

* Ver nota N° 24, la cual explica el cambio en la composición accionaria para el ejercicio correspondiente al año 2012.

c) Transacciones con partes relacionadas

Sociedad	Rut	Naturaleza de la relación	Transacción	31/12/13 Monto M\$	31/12/13 Utilidad (Pérdida) M\$	31/12/12 Monto M\$	31/12/12 Utilidad (Pérdida) M\$
Hipotecaria La Construcción S.A.	99.566.540-9	Matriz (*)	Cuenta Corriente	400.000	-	-	-
Itaú Chile Corredor de Bolsa Ltda	79.516.570-3	Indirecta (*)	Compras de títulos con pacto de retroventa	-	-	12.232.850	18.227
Banco Itaú Chile	97.041.000-7	Indirecta (*)	Cuenta Corriente	-	-	9.239	-
			Depósitos a plazo	-	-	-	-
			Arriendos	-	-	(6.698)	(6.698)
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Cuenta Corriente	Cuenta Corriente	-	-	-	-
Itaú Chile Inversiones Servicios Y Administracion S.A.	88.703.100-2	Matriz (*)	Cuenta Corriente			7.395	(7.395)

* Ver nota N° 24, la cual explica el cambio en la composición accionaria para el ejercicio correspondiente al año 2012.

d) Directorio y personal clave de la gerencia

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

El Directorio fue elegido en Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 30 de abril de 2013. El Presidente y Vicepresidente del Directorio fueron designados en sesión de Directorio.

Conforme a lo establecido en la Junta Ordinaria de accionistas de fecha 30 de abril de 2013, se ratificó no pagar remuneraciones al Directorio durante el ejercicio 2013, ni en los próximos ejercicios. Durante el ejercicio 2012, no se pagó remuneraciones al Directorio.

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

Descripción	Saldos al:	
	31/12/13 M\$	31/12/12 M\$
Remuneración ejecutivos principales Sociedad	(83.994)	(29.337)
Totales	(83.994)	(29.337)

e) Distribución de dividendos.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo en los estados financieros en el ejercicio en que son declarados y aprobados por los accionistas de la Sociedad o cuando se configura la

obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta de Accionistas.

NOTA 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

Descripción	Saldos al:	
	31/12/13 M\$	31/12/12 M\$
Pagos provisionales mensuales	6.252	6.152
Impuesto por recuperar renta	915	-
Totales	7.167	6.152

NOTA 6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

Tipo de activo	Saldo Inicial 01/01/13	Depreciación Acumulada	Meses remanentes al 01/01/13	Meses amortizados del ejercicio	Depreciación del ejercicio	Saldo activo neto al 31/12/13
Mobiliario y equipos de oficina	1.553	1.553	-	-	-	-
Totales	1.553	1.553			-	-

Tipo de activo	Saldo Inicial 01/01/12 M\$	Depreciación Acumulada M\$	Meses remanentes al 01/01/12	Meses amortizados del ejercicio	Depreciación del ejercicio M\$	Saldo activo neto al 31/12/12 M\$
Mobiliario y equipos de oficina	1.553	1.553	-	-	-	-
Totales	1.553	1.553			-	-

NOTA 7. IMPUESTOS DIFERIDOS CORRIENTES

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

a) Los activos por impuestos diferidos son los siguientes:

Diferencias temporarias		
Activos por impuesto diferido	Saldo al 31/12/13 M\$	Saldo al 31/12/12 M\$
Vacaciones del personal	751	-
Ingresos anticipados	14.023	13.876
Totales	14.774	13.876

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

Descripción	Saldos al:	
	31/12/13 M\$	31/12/12 M\$
Provisión de ingreso por utilidad absorbida	-	-
(Gasto) ganancia por impuestos a la renta, neto	-	(5.238)
(Gasto) por impuestos diferido, neto	898	(761)
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en ejercicios anteriores	-	(187)
Totales	898	(6.186)

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

Al 31 de diciembre de 2013, no se ha constituido provisión por impuesto a la renta debido a que presenta pérdida tributaria ascendente a M\$ 1.961.

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

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	Saldos al:			
	31/12/13		31/12/12	
	%	M\$	%	M\$
Gasto por impuestos utilizando tasa legal	(20,00)	(1.833)	20,00	(7.681)
Efecto impositivo de ingresos (PPUA)	-	-	-	-
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	1,59	(146)	0,65	(249)
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	(19,63)	1.799	(7,11)	2.729
Efecto impositivo por impuesto diferido diferencias temporarias deducibles	9,80	898	1,98	(761)
Efecto impositivo de beneficio fiscal por pérdida tributaria	-	-	-	-
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en ejercicios anteriores	-	-	0,49	(187)
Otro incremento(decremento) en cargo por impuestos legales	(1,96)	180	0,10	(37)
Ajustes al gasto por impuestos utilizando tasa legal, Total	(10,20)	2.731	(3,90)	1.495
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(30,21)	898	16,10	(6.186)

NOTA 8. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

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

Descripción	Saldos al:	
	31/12/13 M\$	31/12/12 M\$
Impuestos Por Pagar	1.489	5.237
Retención 2ª categoría honorarios	95	-
Totales	1.584	5.237

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

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

Descripción	Saldos al:	
	31/12/13 M\$	31/12/12 M\$
Cuentas por pagar	11.846	12.871
Totales	11.846	12.871

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

NOTA 10. PROVISIONES A CORTO PLAZO

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

11.1. Otras provisiones a corto plazo

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

11.2. Provisiones por beneficios a los empleados

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

Clases de provisiones, Corriente	Saldos al:	
	31/12/13 M\$	31/12/12 M\$
Provisión vacaciones personal	3.756	-
Totales	3.756	-

NOTA 11. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

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

Descripción	Saldos al:	
	31/12/13 M\$	31/12/12 M\$
Remuneración anticipada administración por amortizar	70.116	69.894
Impuesto unico trabajadores	-	
PPM por pagar	-	
Descuento provisionales por pagar	932	
Totales	71.048	69.894

NOTA 12. CAPITAL EMITIDO

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

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

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

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

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

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

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

Hipotecaria de la Construcción S.A.	99,00%
Inversiones Santa Ursula S.A.	1,00%
Total	100,00%

Durante los ejercicios 2013 y 2012, no hay cambios en el número de acciones.

a) Movimiento patrimonial:

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

	Capital emitido M\$	Reservas varias M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Capital inicial al 01/01/13	287.032	6.758	32.217	326.007	-	326.007
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	9.164	9.164	-	9.164
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	9.164	9.164	-	9.164
Totales al 31/12/13	287.032	6.758	41.381	335.171	-	335.171

	Capital emitido M\$	Reservas varias M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total M\$
Capital inicial al 01/01/12	287.032	6.758	701.450	995.240	-	995.240
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	32.217	32.217	-	32.217
Dividendos	-	-	(701.450)	701.450	-	(701.450)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	(669.233)	(669.233)	-	(669.233)
Totales al 31/12/12	287.032	6.758	32.217	326.007	-	326.007

b) Resultado por acción

	Para los ejercicios comprendidos entre:	
	01/01/2013 31/12/2013 M\$	01/01/2012 31/12/2012 M\$
GANANCIA DEL PERÍODO	9.164	32.217
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	9.164	32.217
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Ganancia	9.164	32.217
Ganancia por acción básica		
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	0,92	3,22
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas	-	-
Ganancia por acción básica	0,92	3,22

NOTA 13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

Descripción	Saldos al:	
	31/12/13 M\$	31/12/12 M\$
Ingresos por administración y coordinación de patrimonios separados	150.178	147.023
Totales	150.178	147.023

NOTA 14. COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	31/12/13 M\$	31/12/12 M\$
Procesamiento de datos administrador maestro	(46.534)	(50.440)
Totales	(46.534)	(50.440)

NOTA 15. GASTO DE ADMINISTRACIÓN

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

Descripción	Saldos al:	
	31/12/13 M\$	31/12/12 M\$
Remuneraciones	(83.994)	(29.337)
Arriendos	-	(6.698)
Auditorías	(8.765)	(9.483)
Gastos de administración	(214)	(7.761)
Gastos de oficina	(5.159)	(2.573)
Gastos legales	(14)	(15.230)
Patentes municipales	(4.043)	(5.326)
Totales	(102.189)	(76.408)

NOTA 16. INGRESOS FINANCIEROS

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

Descripción	Saldos al:	
	31/12/13 M\$	31/12/12 M\$
Intereses ganados inversiones	6.766	18.227
Totales	6.766	18.227

NOTA 17. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

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

Descripción	Saldos al:	
	31/12/13 M\$	31/12/12 M\$
Reajustes ganados por inversiones	-	-
Reajustes ganados por PPM	45	38
Otros reajustes	-	(37)
Totales	45	1

NOTA 18. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO

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

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

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

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

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

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

O

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

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

NOTA 19. INFORMACION FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

a) Estructuración de bonos securitizados

- Estimaciones de flujos de caja que serán generados por los activos del patrimonio separado.
- Diseño definitivo legal y financiero de la emisión de títulos de deuda.
- Elaboración del contrato de compraventa de activos entre la compañía originadora y la Securitizadora.
- Elaboración del contrato de emisión.

b) Emisión y colocación de bonos securitizados

- Elaboración del prospecto de emisión y de la documentación adicional requerida por la Superintendencia de Valores y Seguros.
- Justificación y negociación de criterios de estructuración ante los inversionistas institucionales y clasificadores de riesgo de la estructura de emisión y los modelos financieros.
- Emisión y colocación de los títulos de deuda de securitización.

c) Administración y coordinación de patrimonios separados

- Coordinar las funciones de los distintos administradores de la cartera de créditos que integran el activo de cada patrimonio separado, debiendo conciliar la información suministrada con sus propios registros, de manera de verificar la corrección del proceso de percepción de los flujos de pagos de las carteras administradas.
- Recepción de pagos, recaudación y cobranza de pagarés.
- Inversión y administración de los excedentes y recursos existentes en cada patrimonio.

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

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTO

	31/12/2013 M\$	31/12/2012 M\$
ACTIVOS		
Total de activos corrientes	<u>408.631</u>	<u>400.133</u>
Total de activos no corrientes	<u>14.774</u>	<u>13.876</u>
TOTAL DE ACTIVOS	<u>423.405</u>	<u>414.009</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES:		
Pasivos corrientes totales	<u>88.234</u>	<u>88.002</u>
PASIVOS NO CORRIENTES		
Total de pasivos no corrientes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total pasivos	<u>88.234</u>	<u>88.002</u>
PATRIMONIO NETO		
Capital emitido	287.032	287.032
Ganancias acumuladas	41.381	32.217
Otras reservas	<u>6.758</u>	<u>6.758</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	<u>335.171</u>	<u>326.007</u>
Total patrimonio neto	<u>335.171</u>	<u>326.007</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	<u>423.405</u>	<u>414.009</u>

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR SEGMENTO

	Para los períodos comprendidos entre:	
	01/01/2013 31/12/2013 M\$	01/01/2012 31/12/2012 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	150.178	147.023
Costo de ventas	<u>(46.534)</u>	<u>(50.440)</u>
Ganancia bruta	<u>103.644</u>	<u>96.583</u>
Gasto de administración	(102.189)	(76.408)
Ingresos financieros	6.766	18.227
Resultado por unidades de reajuste	<u>45</u>	<u>1</u>
Ganancia, antes de impuestos	<u>8.266</u>	<u>38.403</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	<u>898</u>	<u>(6.186)</u>
Ganancia procedente de operaciones continuadas	<u>9.164</u>	<u>32.217</u>
Ganancia procedente de operaciones discontinuadas	-	-
GANANCIA DEL PERIODO	<u><u>9.164</u></u>	<u><u>32.217</u></u>

NOTA 20. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

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

NOTA 21. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

NOTA 22. MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 23. PATRIMONIOS SEPARADOS

INGRESOS PATRIMONIOS SEPARADOS

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

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

Patrimonio	N° y Fecha de inscripción de Patrimonio Separado		Activo Securitizado	Administrador	Administrador Maestro	Coordinador General	Ingresos por Administración de Activos al 30/06/13 M\$
1	337	10/07/03	Mutuos Hipotecarios Endosables y Leasing Habitacional	Concretes Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	47.570
5	486	29/11/06	Leasing Habitacional	Hipotecaria la Contrucción Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	27.153

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

Patrimonio	N° y Fecha de inscripción de Patrimonio Separado		Activo Securitizado	Administrador	Administrador Maestro	Coordinador General	Ingresos por Administración de Activos al 30/06/12 M\$
1	337	10/07/03	Mutuos Hipotecarios Endosables y Leasing Habitacional	Concretes Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	46.089
5	486	29/11/06	Leasing Habitacional	Hipotecaria la Contrucción Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	26.271

- b) Ingresos o pérdidas por venta de activos a securitizar

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

- c) Intereses por activos a securitizar

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

- d) Otros ingresos o pérdidas

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

GASTOS PATRIMONIOS SEPARADOS

Los gastos se reconocen cuando se incurren.

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

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

- c) Pérdidas por venta de activos a securitizar

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

- d) Pérdidas en liquidación de garantías.

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

RETIROS DE EXCEDENTES

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

Patrimonio	N° y Fecha de inscripcion de Patrimonio Separado		Retiros de Excedentes	Excedente (déficit) del ejercicio	Excedente (déficit) Acumulado	Destinatario de los excedentes	Bono Subordinado	Nº Bonos Subordinados	Condiciones de pago subordinado (1)
1	337	10/07/03	0	(63.684)	(1.705.172)	Concretes Leasing S.A.	SI	3	01 cuota
5	486	29/11/06	0	(215.481)	(243.579)	Hipotecaria la Contrucción Leasing S.A.	SI	3	01 cuota

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

Patrimonio	N° y Fecha de inscripcion de Patrimonio Separado		Retiros de Excedentes	Excedente (déficit) del ejercicio	Excedente (déficit) Acumulado	Destinatario de los excedentes	Bono Subordinado	Nº Bonos Subordinados	Condiciones de pago subordinado (1)
1	337	10/07/03	0	(323.578)	(1.381.593)	Concretes Leasing S.A.	SI	3	01 cuota
5	486	29/11/06	0	(95.082)	(148.497)	Hipotecaria la Contrucción Leasing S.A.	SI	3	01 cuota

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

De acuerdo a los contratos de securitización, los excedentes son de propiedad de los tenedores de bonos subordinados, y al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no se han efectuado retiros.

NOTA 24. HECHOS RELEVANTES

Durante el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2013 se produjo el siguiente hecho relevante:

1. En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2013, se eligió al nuevo Directorio de la Sociedad, quedando integrado por las siguientes personas: i) Gonzalo Sanhueza Dueñas; ii) Carlos Jorge Renato Ramírez Fernández; iii) Ariel Moises Magendzo Weinberger; iv) José Miguel Saavedra Florez; y v) Francisco Javier Vergara Gutiérrez.

Durante el ejercicio comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2012 se produjeron los siguientes hechos relevantes:

1. Con fecha 23 de enero de 2012, la Junta Extraordinaria de Accionistas acordó aprobar el reparto de dividendos definitivos con cargo a las utilidades provenientes de ejercicios anteriores y que se encuentran en un fondo de reserva de utilidades por un monto total en pesos de \$701.450.737, el cual fue pagado a los señores accionistas el día 24 de enero de 2012.
2. Con fecha 27 de enero de 2012, el Directorio de la sociedad aceptó la renuncia presentada por el director don Ramiro González Prandi, declarando vacante su cargo hasta la siguiente Junta Ordinaria de Accionistas.
3. Con fecha 13 de abril de 2012, se informó a la Superintendencia de Valores y Seguros que el Directorio de la sociedad citó a Junta General Ordinaria de Accionistas para el día 30 de abril de 2012.
4. Con fecha 15 de mayo de 2012, se envió a la Superintendencia de Valores y Seguros el Acta de la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el día 30 de abril de 2012.
5. Con fecha 26 de junio de 2012 el Directorio de la sociedad aceptó la renuncia presentada por el director don José Valencia Ríos, declarando vacante su cargo hasta la siguiente Junta Ordinaria de Accionistas.
6. Con fecha 27 de julio de 2012 se informó a la Superintendencia el acuerdo del Directorio para citar a Junta Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, con la finalidad que ésta se pronuncie sobre la modificación de los estatutos, en el sentido de modificar su razón social.
7. Con fecha 13 de agosto de 2012 la Junta Extraordinaria de Accionistas acordó modificar los estatutos sociales en el sentido de reemplazar su razón social de “Itaú Chile Securitizadora S.A.” por el “EF Securitizadora S.A.”
8. Con fecha 19 de noviembre de 2012, en Sesión Extraordinaria de Directorio, se aceptó la renuncia de los directores de la sociedad señores Boris Nicolás Abovic Wiegand, Derek Sasson, Víctor Orellana Angel y Edgardo Chaco Serrano, siendo designados en su reemplazo, hasta la próxima Junta Ordinaria de Accionistas, los siguientes señores: Gonzalo Sanhueza Dueñas, Francisco Vergara Gutiérrez, Carlos Jorge Renato Ramírez Fernández, José Miguel Saavedra Florez y Eduardo Alberto Birke Pfister. A su vez, se aceptó la renuncia del Gerente General de la sociedad señor Christian Tauber Domínguez, designándose en su reemplazo a don Rodrigo Andrés Castro Brahm.
9. Con fecha 19 de noviembre de 2012 los únicos accionistas de la sociedad, Itau Chile Inversiones Servicios y Administración S.A. y don Boris Buvinic Guerovich, vendieron la totalidad de las acciones en EF Securitizadora S.A. a las sociedades Hipotecaria La Construcción S.A. e Inversiones Santa Ursula S.A., quienes adquirieron 9.900 y 100 acciones, respectivamente.

NOTA 25. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2013 y hasta esta fecha, no se han producido hechos posteriores que informar.