INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.
Estados financieros

30 de septiembre de 2016

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estado de situación financiera
Estado de resultados por naturaleza
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

$ - Pesos chilenos
M$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidad de fomento

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estados financieros por los períodos terminados
al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

CONTENIDO

Estado de situación financiera		1
Estado de resultados por naturaleza		3
Estado de resultados integrales		4
Estado de cambios en el patrimonio		5
Estado de flujos de efectivo		6
Notas a los estados financieros		7
Nota 1.	Entidad que reporta	7
Nota 2.	Hipótesis de negocio en marcha	7
Nota 3.	Bases de preparación	7
Nota 4.	Principales criterios contables aplicados	9
	a) Período cubierto	9
	b) Activos y pasivos reajustables en unidades de fomento	9
	c) Efectivo y equivalente al efectivo	10
	d) Instrumentos financieros	10
	e) Propiedades, plantas y equipos	15
	f) Deterioro de valor de los activos no financieros	16
	g) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17
	h) Provisión por beneficios a los empleados	17
	i) Provisiones	17
	j) Reconocimiento de ingresos	17
	k) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	18
	l) Reconocimiento de gastos	19
	m) Información financiera por segmentos	19
	n) Nuevos pronunciamientos contables	21
Nota 5.	Gestión del riesgo	22
Nota 6.	Efectivo y equivalentes al efectivo	24
Nota 7.	Otros activos no financieros	25
Nota 8.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	25
Nota 9.	Información sobre partes relacionadas	28
Nota 10.	Transacciones entre empresas relacionadas	29
Nota 11.	Activos (pasivos) por impuestos corrientes	30
Nota 12.	Activos no corrientes mantenidos para la venta	30
Nota 13.	Activos intangibles distintos de la plusvalía	30
Nota 14.	Propiedades, plantas y equipos	31
Nota 15.	Impuestos diferidos e impuestos a las ganancias	32
Nota 16.	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	33
Nota 17.	Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	33
Nota 18.	Otros pasivos financieros	33

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

CONTENIDO (continuación)

Nota 19.	Patrimonio	40
Nota 20.	Ingresos de actividades ordinarias	41
Nota 21.	Otros gastos por naturaleza	41
Nota 22.	Gasto por beneficios a los empleados	42
Nota 23.	Ganancia por acción	42
Nota 24.	Resultado por unidades de reajuste	43
Nota 25.	Depreciación y amortización	43
Nota 26.	Costos financieros	43
Nota 27.	Segmento de negocio	44
Nota 28.	Contingencias y restricciones	45
Nota 29.	Medio ambiente	45
Nota 30.	Hechos ocurridos después de la fecha del balance	45

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de situación financiera
al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

Activos	**Nota**	**2016 M$**	**2015 M$**
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	283.584	252.945
Otros activos no financieros, corrientes	7	252.123	182.647
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	597.476	570.969
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	-	8.329
Activos por impuestos, corrientes	11	6.206	8.693
Total activos corrientes distintos de activos mantenidos para la venta		1.139.389	1.023.583
Activos no corrientes mantenidos para la venta	12	285.867	191.840
Total activos no corrientes mantenidos para la venta		285.867	191.840
Total activos corrientes		1.425.256	1.215.423
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	3.381	59.298
Derechos por cobrar, no corrientes	8	1.924.470	2.184.250
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	377	1.339
Propiedades, plantas y equipos	14	21.735	26.511
Total activos no corrientes		1.949.963	2.271.398
Total de activos		3.375.219	3.486.821

Las notas N°s 1 a 30 forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de situación financiera
al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, continuación

Pasivos y patrimonio	**Nota**	**2016 M$**	**2015 M$**
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	60.978	138.546
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	16	403.330	483.134
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	371.649	125.586
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	17	22.762	35.756
Total pasivos corrientes		858.719	783.022
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	7.928	50.364
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	406.061	433.510
Total pasivos no corrientes		413.989	483.874
Total de pasivos		1.272.708	1.266.896
Patrimonio:			
Capital emitido	19	3.631.626	3.631.626
Pérdidas acumuladas		(1.538.372)	(1.420.958)
Otras reservas	19	9.257	9.257
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		2.102.511	2.219.925
Patrimonio atribuible a participaciones no controladoras			-
Total patrimonio		2.102.511	2.219.925
Total de pasivos y patrimonio		3.375.219	3.486.821

Las notas N°s 1 a 30 forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de resultados integrales
por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015

	Nota	01-01-2016 30-09-2016 M$	01-01-2015 30-09-2015 M$	01-07-2016 30-09-2016 M$	01-07-2015 30-09-2015 M$
Ingresos de actividades ordinarias	20	662.546	493.262	221.062	158.598
Gastos por beneficios a los empleados	22	(624.689)	(903.519)	(133.162)	(231.992)
Gasto por depreciación y amortización	25	(7.011)	(5.913)	(1.748)	(1.973)
Reversión de pérdidas por deterioro de valor reconocidas en el resultado del período	8	123.468	142.343	42.403	44.566
Otros gastos por naturaleza	21	(273.451)	(270.193)	(97.438)	(115.345)
Otras pérdidas		(2.228)	(1.839)	(51)	(1.978)
Ingresos financieros		268	(837)	1	178
Costos financieros	26	(41.412)	(30.355)	(13.023)	(17.698)
Resultado por unidades de reajuste	24	45.095	117.766	17.680	60.649
(Pérdida) ganancia antes de impuesto		(117.414)	(459.285)	35.724	(104.995)
Impuesto a las ganancias	15	-	(41.577)	-	(11.857)
(Pérdida) ganancia procedente de operaciones continuadas		(117.414)	(500.862)	35.724	(116.852)
(Pérdida) ganancia procedente de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
(Pérdida) ganancia del período		(117.414)	(500.862)	35.724	(116.852)
(Pérdida) ganancia atribuible a:					
(Pérdida) ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	23	(117.414)	(500.862)	35.724	(116.852)
(Pérdida) ganancia atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
(Pérdida) ganancia del período		(117.414)	(500.862)	35.724	(116.852)

Las notas N°s 1 a 30 forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de resultados integrales
por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015

	01-01-2016 30-09-2016 M$	01-01-2015 30-09-2015 M$	01-07-2016 30-09-2016 M$	01-07-2015 30-09-2015 M$
Resultado integral atribuible a:				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	(117.414)	(500.862)	35.724	(116.852)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladora	-	-	-	-
Resultado integral total	(117.414)	(500.862)	35.724	(116.852)

Las notas N°s 1 a 30 forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Saldo inicial al 01-01-2016	3.631.626	9.257	(1.420.958)	2.219.925	-	2.219.925
Saldo inicial reexpresado	3.631.626	9.257	(1.420.958)	2.219.925	-	2.219.925
Cambios en el patrimonio						
Resultado integral						
Pérdida	-	-	(117.414)	(117.414)	-	(117.414)
Resultado integral	-	-	(117.414)	(117.414)	-	(117.414)
Total cambios en el patrimonio	-	-	(117.414)	(117.414)	-	(117.414)
Saldo final al 30-09-2016	3.631.626	9.257	(1.538.372)	2.102.511	-	2.102.511

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Saldo inicial al 01-01-2015	3.631.626	9.257	152.561	3.793.444	-	3.793.444
Saldo inicial reexpresado	3.631.626	9.257	152.561	3.793.444	-	3.793.444
Cambios en el patrimonio						
Resultado integral						
Pérdida	-	-	(1.573.519)	(1.573.519)	-	(1.573.519)
Resultado integral	-	-	(1.573.519)	(1.573.519)	-	(1.573.519)
Total cambios en el patrimonio	-	-	(1.573.519)	(1.573.519)	-	(1.573.519)
Saldo final al 31-12-2015	3.631.626	9.257	(1.420.958)	2.219.925	-	2.219.925

Las notas N°s 1 a 30 forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de flujos de efectivo
por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015

	2016 M$	2015 M$
Flujos de efectivo (utilizados en) procedentes de actividades de operación:		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.321.992	1.605.406
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios a empresas relacionadas	7.593	34.757
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(827.754)	(619.271)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios a relacionadas	(12.147)	(28.871)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(548.419)	(917.944)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(1.105)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación	(58.735)	72.972
Flujos de efectivo (utilizados en) procedentes de actividades de inversión:		
Compras de propiedades, plantas y equipos	(1.301)	(2.599)
Impuesto a las ganancia reembolsados (pagados)	(46.984)	(54.721)
Intereses recibidos	379	500
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(9.318)
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de inversión	(47.906)	(66.138)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación:		
Obtención de préstamos (línea de crédito)	-	(38.451)
Pagos de préstamos a empresas relacionadas	(12.000)	(3.359)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	5.885
Obtención de préstamos de empresas relacionadas	149.280	175.000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	137.280	139.075
(Disminución) incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	30.639	145.909
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	30.639	145.909
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	252.945	132.257
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	283.584	278.166

Las notas N°s 1 a 30 forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

Nota 1 Entidad que reporta

(a) Información general

Inmobiliaria Prohogar S.A., es una Sociedad Anónima cerrada, Rut 96.806.010-4 que tiene su domicilio social en Merced Nº472, piso 8, en la ciudad de Santiago de Chile. La Inmobiliaria se encuentra registrada en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile bajo el número 24, de acuerdo a la entrada en vigencia de la Ley 20.382 el 20 octubre de 2010. El Controlador de la Sociedad es Caja de Compensación de Asignación Familiar La Araucana.

(b) Descripción de operaciones y actividades principales

La naturaleza de su giro, es la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arriendo con promesa de compraventa, proveer servicios de asesoría en adquisición de viviendas, y postulación al subsidio habitacional.

(c) Empleados

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Sociedad mantiene 29 y 61 empleados, respectivamente.

Nota 2 Hipótesis de negocio en marcha

Los estados financieros de Inmobiliaria Prohogar S.A. fueron preparados bajo la hipótesis de que la Sociedad no continuará como empresa en marcha. Sin embargo, cabe señalar que la Administración acordó en Sesión de Directorio N°196 del 31 de diciembre de 2015, a petición del principal Accionista Caja de Compensación de Asignación Familiar La Araucana, preparar una propuesta para evaluar el cese de las operaciones, la que fue aprobada en Sesión de Directorio N°197 de fecha 28 de enero de 2016, encontrándose al 30 de septiembre de 2016 en proceso de ejecución.

Nota 3 Bases de preparación

(i) Declaración de conformidad

Los estados financieros individuales de Inmobiliario Prohogar S.A. al 30 de septiembre de 2016, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Nota 3 Bases de preparación, continuación

(i) Declaración de conformidad, continuación

El estado de situación financiera individual al 31 de diciembre de 2015 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los periodos de 6 y 3 meses terminados al 30 de junio de 2015, fueron originalmente preparados de acuerdo a instrucciones y normas emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS), las cuales se componen de las NIIF, más instrucciones específicas dictadas por la SVS. Estas instrucciones se relacionan directamente con el Oficio Circular N° 856, emitido por la SVS el 17 de octubre de 2014, y que instruyó a las entidades fiscalizadas registrar directamente en patrimonio las variaciones en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos, que surgieran como resultado directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido en Chile por la Ley 20.780. Esta instrucción difiere de lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que requieren que dicho efecto sea registrado contra resultados del ejercicio. El efecto de este cambio en las bases de contabilidad significó reconocer en el año 2014 un cargo a los resultados acumulados por un importe de M$23.666, que de acuerdo a NIIF debería haber sido presentado con cargo a resultados de dicho año.

En la re-adopción de las NIIF al 1 de enero de 2016, la Sociedad ha aplicado estas normas como si nunca hubiera dejado de aplicarlas, de acuerdo a la opción establecida en el párrafo 4A de la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera". Esta re-adopción de las NIIF no implicó realizar ajustes al estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015 y estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los periodos de 6 y 3 meses terminados al 30 de junio de 2015, originalmente emitidos.

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio el 31 de agosto de 2016.

(ii) Moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera, "moneda funcional". La Sociedad, de acuerdo a los factores indicados en la NIC 21, ha determinado que la moneda funcional es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros de la Sociedad expresando los datos en miles de pesos.

(iii) Uso de estimaciones y juicios

En la preparación de los estados financieros, se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Estas estimaciones se refieren básicamente a:

Nota 3 Bases de preparación, continuación

(iii) Uso de estimaciones y juicios, continuación

- La vida útil y el valor residual de las propiedades, plantas y equipos, e intangibles.
- Las hipótesis empleadas para calcular el deterioro de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes y no corrientes.

Nota 4 Principales criterios contables aplicados

Las políticas contables establecidas, han sido aplicadas consistentemente a todos los ejercicios presentados en los estados financieros por la Sociedad.

(a) Período cubierto

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera: al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.
- Estados de resultados por naturaleza: por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015.
- Estados de resultados integrales: por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015.
- Estados de cambios en el patrimonio: por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015.
- Estados de flujos de efectivo: por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015.

(b) Activos y pasivos reajustables en unidades de fomento

Los activos y pasivos reajustables en unidades de fomento (UF), se han valorizado a pesos chilenos, según los valores vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros.

Fecha de cierre de los estados financieros	UF $
30-09-2016	26.224,30
31-12-2015	25.629,09

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(c) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalente al efectivo incluye dinero disponible, saldos disponibles mantenidos en bancos, inversiones en cuotas de fondos mutuos y todas aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, sujetos a riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable, y usado por la Sociedad en la administración de sus compromisos de corto plazo.

(d) Instrumentos financieros

(i) Reconocimientos

Inicialmente, la Sociedad reconoce otros activos financieros y pasivos financieros en la fecha en que se originaron. Las compras y ventas de activos financieros realizadas, regularmente son reconocidas a la fecha de negociación en la que la Sociedad se compromete a comprar o vender el activo. Todos los otros activos y pasivos (incluidos activos y pasivos designados al valor razonable con cambios en resultados), son reconocidos inicialmente a la fecha de negociación en que la Sociedad se vuelve parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

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

(ii) Baja

La Sociedad da de baja en su balance un activo financiero, cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere el activo financiero durante una transacción en que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero, o en la que la Sociedad no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad y no retiene el control del activo financiero.

Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Sociedad, es reconocida como un activo o un pasivo separado en el estado de situación financiera. Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en resultados.

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(ii) Baja, continuación

En transacciones en donde la Sociedad no retiene ni transfiere de manera sustancial todos los riesgos y ventajas de la propiedad de un activo financiero y retiene control sobre éste, continúa reconociendo el activo en la medida de su participación continua, determinada en la medida que esté expuesto a cambios en el valor del activo transferido.

La Sociedad elimina un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

(iii) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el balance su monto neto, cuando y sólo cuando tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y tenga la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

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

(iv) Valorización al costo amortizado

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

(v) Medición de valor razonable

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

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

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(v) Medición de valor razonable, continuación

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

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero, al proceder a reconocerlo inicialmente, es el precio de la transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, a menos que el valor razonable de ese instrumento se pueda poner mejor de manifiesto mediante la comparación con otras transacciones de mercado reales observadas sobre el mismo instrumento.

La Sociedad tiene los siguientes activos financieros no derivados: cuentas por cobrar y activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

Los préstamos y partidas por cobrar se presentan netos de intereses devengados.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Depósito a plazo: se valorizan al costo original de compra más reajustes e intereses devengados utilizando el método de tasa efectiva.

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(vi) Identificación y medición de deterioro

La Sociedad evalúa en cada fecha de balance, si existe evidencia objetiva de que los activos financieros no llevados al valor razonable con cambio en resultado están deteriorados. Los activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueda ser estimado fiablemente.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado, incluye dificultad financiera significativa del prestatario o emisor, impagos o mora de parte del prestatario, restructuración de una cuenta por cobrar en condiciones que de otra manera la Sociedad no consideraría, indicaciones de que un prestatario o emisor está en banca rota, de desaparición de un mercado activo para un instrumento, u otros datos observables relacionados con un grupo de activos, tales como cambios adversos en el estado de los pagos de los prestatarios o emisores incluidos, o las condiciones económicas que se correlacionen con impagos en los activos de la Sociedad.

La Sociedad considera evidencia de deterioro de cuentas por cobrar tanto a nivel de un activo específico como colectivo. Todos los préstamos significativos a nivel individual son evaluados en búsqueda de un deterioro específico, y los que no son reconocidos como deteriorados, son posteriormente evaluados en busca de cualquier signo de deterioro que se haya incurrido pero que aún no haya sido identificado. Los préstamos que no sean individualmente significativos, son evaluados colectivamente en busca de deterioro agrupándolos por características de riesgo similares.

Las pérdidas por deterioro en activos reconocidos al costo amortizado, es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor presente de los pagos futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo. Las pérdidas son reconocidas en resultados y reflejadas en una cuenta de provisión contra deudores comerciales. Cuando ocurre un hecho posterior que causa que disminuya el monto de pérdida de deterioro, esta disminución en la pérdida de deterioro es reversada en resultados.

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(vi) Identificación y medición de deterioro, continuación

El modelo de cálculo considera los saldos insolutos de los contratos de leasing con morosidad, todos ellos expresados a su valor actual, determinando la tasa de mora y la tasa de recuperación. Esta última tasa contempla la recuperación de los créditos morosos para cada categoría de riesgos y por cada ejercicio, calculados en base a los análisis de los datos contenidos en la cartera de deudores.

1. Deterioro de deudores por leasing

El deterioro es calculado mediante la clasificación de la cartera de deudores por leasing en función de las cuotas morosas de cada deudor, montos sobre las cuales se aplican porcentajes de incobrabilidad establecidos por la Administración, de acuerdo a los siguientes criterios:

N° cuotas vencidas	Porcentaje
1 – 6	0%
7 – 12	30%
13 – 18	60%
>18	100%

Sobre el saldo moroso determinado en el apartado anterior, se aplica una tasa de recuperabilidad promedio de los últimos 3 años, la cual es determinada mediante la comparación de la recuperación de la cartera morosa entre un período y otro, monto que es deducido de la estimación de incobrabilidad determinada originalmente.

2. Deterioro de los deudores por asesoría

Los deudores por asesoría corresponden a los afiliados al Programa Habitacional La Araucana y su deterioro es calculado mediante la aplicación del promedio de la tasa porcentual de renuncias al programa de los últimos 12 meses, el cual se aplica sobre la cartera de clientes, la que al 30 de septiembre es de un 61,38%.

3. Deterioro de facturas por cobrar

El deterioro de las facturas por cobrar es evaluado a través de un modelo de riesgo, que permite determinar la ocurrencia de uno o más eventos, después del reconocimiento inicial del activo, que tengan un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero y que ha sido estimado con certidumbre. En virtud de ello, la Sociedad ha determinado una tasa de deterioro ascendente al 20% del valor pendiente de cobro con vencimiento superior a 3 meses y un 100% para deudas con vencimiento superior a 24 meses.

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(e) Propiedades, plantas y equipos

(i) Reconocimiento inicial

El reconocimiento inicial de propiedades, plantas y equipos, son valorizados al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Las adquisiciones pactadas en una moneda diferente a la moneda funcional se convierten a dicha moneda al tipo de cambio vigente al día de la adquisición.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo, el costo de activos construidos por la propia entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto, y los costos de desmantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados, y los costos por préstamos capitalizados, los costos también pueden incluir transferencias desde otro resultado integral de cualquier ganancia o pérdida sobre las coberturas de flujo de efectivo calificado de adquisiciones de propiedades, plantas y equipos.

Cuando partes de una partida de propiedades, plantas y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas (componentes importantes) de propiedades, plantas y equipos.

Las ganancias y pérdidas de la venta de una partida de propiedades, plantas y equipos, son determinadas comparando la utilidad obtenida de la venta con los valores en libros de las propiedades, plantas y equipos, y se reconocen netas dentro de otros ingresos en resultados. Cuando se vendan activos reevaluados, los montos incluidos en las reservas de excedentes de reevaluación, son transferidos a las ganancias acumuladas.

(ii) Costos posteriores

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

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(e) Propiedades, plantas y equipos, continuación

(iii) Depreciación

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

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedades, plantas y equipos, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo. Los activos en arrendamiento financiero, son depreciados en el período más corto entre el arrendamiento y sus vidas útiles, a menos que sea razonablemente seguro que la Sociedad obtendrá la propiedad al final del período de arrendamiento.

Las vidas útiles para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Equipamiento de tecnologías de información	3 - 5 años
Instalaciones fijas y accesorios	5 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y se ajustan si es necesario, en cada cierre de los estados financieros.

(iv) Ventas o bajas

Las pérdidas o ganancias por la venta de propiedades, plantas y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta, con el valor en libros del activo y se incluyen en el estado de resultados.

(f) Deterioro de valor de los activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Sociedad, excluyendo impuestos diferidos, es revisado en cada fecha de balance para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el monto recuperable del activo.

En relación con otros activos, las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores, son evaluadas en cada fecha de balance en búsqueda de cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido. Una pérdida por deterioro se reversa si ha ocurrido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el importe recuperable. Una pérdida por deterioro se reversa, sólo en la medida que el valor en libros del activo no exceda el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no hubiese sido reconocida ninguna pérdida por deterioro.

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(g) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

(h) Provisión por beneficios a los empleados

Vacaciones de los empleados

La Sociedad registra el costo asociado a las vacaciones del personal sobre base devengada.

(i) Provisiones

La Sociedad reconoce una provisión, si es resultado de un suceso pasado, posee una obligación legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable y es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación. Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro a la tasa antes de impuestos que refleja la valoración actual del mercado del valor del dinero y, cuando corresponda, de los riesgos específicos de la obligación.

Una provisión por reestructuración, de existir, es reconocida cuando se ha aprobado un plan de reestructuración detallado y formal, y la reestructuración en sí ya ha comenzado o ha sido públicamente anunciada. Los costos de operación futuros no son provisionados.

Una provisión para contratos de carácter oneroso, es reconocida cuando los beneficios económicos esperados de éste, son menores que los costos inevitables de cumplir con las obligaciones del contrato. La provisión es valorizada al valor presente del menor entre los costos esperados para finalizar el contrato o el costo neto esperado de continuar con el contrato. Antes de establecer una provisión, la Sociedad reconoce cualquier pérdida por deterioro de los activos asociados con el contrato.

(j) Reconocimiento de ingresos

Ingresos ordinarios procedentes de servicios

Se registran cuando dicho servicio ha sido prestado. Un servicio se considera prestado cuando el resultado de una transacción, pueda ser estimado con fiabilidad, los ingresos ordinarios asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance.

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(j) Reconocimiento de ingresos, continuación

Ingresos ordinarios procedentes de servicios, continuación

El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El importe de los ingresos ordinarios pueda valorarse con fiabilidad.
- Es probable que la empresa reciba los beneficios económicos derivados de la transacción.
- El grado de realización de la transacción, en la fecha del balance, pueda ser valorado con fiabilidad.
- Los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser valorados con fiabilidad.

La Sociedad registra en resultado la porción devengada de intereses y reajustes ganados por operaciones leasing en la fecha de vencimiento de las respectivas cuotas.

(k) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a las ganancias está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos. Los impuestos corrientes y los impuestos diferidos, son reconocidos en resultados, siempre que estén relacionados con partidas reconocidas directamente en el patrimonio o en el otro resultado integral.

El impuesto corriente, es el impuesto esperado a pagar por la renta imponible del ejercicio, usando tasas impositivas aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del balance, y cualquier ajuste a la cantidad por pagar por gasto por impuesto a las ganancias en relación con años anteriores.

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los impuestos diferidos no son reconocidos para las siguientes diferencias temporarias: el reconocimiento inicial de la plusvalía, el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó ni a la ganancia o pérdida contable o imponible, y las diferencias relacionadas con inversiones en subsidiarias y en negocios conjuntos en la medida que probablemente no serán reversados en el futuro.

Los impuestos diferidos son valorizados a las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando son reversadas, basándose en las leyes que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del balance.

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(k) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos, continuación

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son ajustados si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos por impuestos corrientes contra los activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuestos diferidos es reconocido por las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que las ganancias imponibles futuras estén disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

(l) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo. Asimismo se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno.

Gastos de administración

Los gastos de administración contienen los gastos de remuneraciones y beneficios al personal, honorarios por asesorías externas, gastos de servicios generales, entre otros.

(m) Información financiera por segmentos

La Sociedad revela información por segmento como se detalla en Nota 26, de acuerdo con lo indicado en NIIF Nº 8, “Segmentos Operativos”, que establece las normas para informar respecto de los segmentos operativos y revelaciones relacionadas para productos y servicios y áreas geográficas. Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir cómo asignar recursos y para evaluar el desempeño.

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(m) Información financiera por segmentos, continuación

Un segmento de operación es un componente que participa en actividades de negocios en las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con los otros componentes del modelo, cuyos resultados operacionales, son revisados regularmente por la administración de la Sociedad para tomar decisiones respecto de los recursos a ser asignados al segmento y evaluar su rendimiento, y para los que existe información financiera discreta disponible.

La Sociedad posee tres segmentos sobre los que debe informar: leasing habitacional, gestión inmobiliaria social y asesorías:

- **Leasing habitacional:** Corresponde al sistema de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa regulado por la Ley 19.281 y sus reglamentos. Contempla además todas las actividades relacionadas con la administración de cartera propia de contratos de leasing habitacional vigentes como la administración de contratos de terceros. La formalización de estas operaciones se realiza mediante escritura pública extendida de conformidad a lo señalado en la ley antes citada.

- **Gestión inmobiliaria social:** La Sociedad extendió su accionar hacia el ámbito de la gestión inmobiliaria y social, con el propósito de proveer un soporte efectivo para el otorgamiento de prestaciones integrales que promuevan y faciliten a las personas el acceso a la vivienda. Este plan de desarrollo fue aprobado por el Directorio el año 2007, abarcando actividades de promoción y desarrollo inmobiliario, organización de demanda individual y grupal, orientación habitacional y prestaciones de asistencia técnica en el ámbito social, legal y desarrollo de proyectos habitacionales. Todas estas actividades se realizan al amparo de los contratos establecidos con las secretarías regionales del Ministerio de Vivienda y los diversos reglamentos ministeriales que definen el sistema de subsidios habitacionales. Para actuar en estas funciones, la Sociedad se encuentra acreditada como Entidad de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS) y Entidad Patrocinante, conforme a la reglamentación vigente.

- **Asesorías:** Contempla los servicios y prestaciones orientadas a personas y empresas cuyo objeto es entregar una solución habitacional a los trabajadores adscritos al Programa Habitacional La Araucana, sistema que contempla todas las etapas, prestaciones y actividades necesarias para ello; fomento al ahorro, orientación y asistencia en materia de subsidios habitacionales, oferta de viviendas nuevas y usadas, asistencia en proceso de compraventa y servicios de postventa. Incluye la prestación de asesorías de gestión comercial a proyectos habitacionales de otras empresas inmobiliarias y constructoras, como también servicios profesionales de gerencia de proyectos inmobiliarios de terceros, inspecciones técnicas de obras, estudios técnicos y comerciales, y cualquier servicio profesional requerido en el ámbito del giro societario.

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(n) Nuevos pronunciamientos contables

a. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Nuevas NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 14, Diferimiento de Cuentas Regulatorias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Enmiendas a NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Agricultura: Plantas productivas (enmiendas a la NIC 16 y NIC 41)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Método de la participación en los estados financieros separados (enmiendas a la NIC 27)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Entidades de Inversión: Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

La administración de la Sociedad estima que la aplicación de estas enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

b. Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 9, *Instrumentos Financieros*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 15, *Ingresos procedentes de contratos con clientes*	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 16, *Arrendamientos*	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(n) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

b. Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente, continuación:

Enmiendas a NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Aclaración a la NIIF 15 "*Ingresos procedentes de contratos con clientes"*	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

La administración de la Sociedad está evaluando el impacto de la aplicación de NIIF 9, NIIF 15 y NIIF 16, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que estas normas tendrán hasta que la administración realice una revisión detallada. En opinión de la administración, no se espera que la aplicación futura de otras normas y enmiendas tengan un efecto significativo en los estados financieros individuales.

Nota 5 Gestión del riesgo

La Inmobiliaria tiene identificados sus principales factores de riesgos y ha definido diferentes políticas para enfrentarlos de acuerdo a la naturaleza, a su probabilidad de ocurrencia y al impacto que provocaría la misma.

(a) Riesgo nivel de actividad económica en Chile

Para enfrentar este riesgo que podría deteriorar la calidad de pago de los clientes, Inmobiliaria Prohogar S.A. ha resuelto mantener un monitoreo permanente de la actividad económica, la administración con los clientes ha profundizado en el conocimiento de sus actividades comerciales, de esta manera, frente a un eventual debilitamiento de algún sector o región, podremos generar estrategias conjuntas con dichos clientes para reducir los efectos de una menor actividad.

Nota 5 Gestión del riesgo, continuación

(b) Riesgos de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales.

Concentración de la cartera de contratos leasing

La Sociedad monitorea concentraciones de riesgos de crédito por tipo de sector económico y por categoría de deudor.

(c) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, como tasas de interés y deudas constantes, afecten los ingresos de la Sociedad o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Exposiciones

En el caso de la empresa, las exposiciones a este riesgo están dadas por el riesgo de reajustabilidad (variaciones de la unidad de fomento) y por el riesgo de las tasas de interés de los instrumentos financieros del activo y del pasivo.

(d) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidadas entregando efectivo u otro activo financiero.

Exposiciones

La exposición al riesgo de liquidez en la empresa está dada por la inhabilidad para dar cumplimiento a las obligaciones contraídas o dicho de otra forma no poder dar cumplimiento a las necesidades del flujo de la entidad.

Medición y límites

La medición del riesgo de liquidez se realiza aplicando el concepto de brecha de liquidez o descalce de plazos. Este descalce se determina a través de la diferencia entre los flujos de egresos, asociados a partidas del pasivo y de cuentas de gastos; y de ingresos, asociados a partidas del activo y de cuentas de ingresos; para un determinado plazo o banda temporal (esta diferencia se denomina descalce de plazos).

Nota 5 Gestión del riesgo, continuación

Vencimientos de activos y pasivos:

	30 de septiembre 2016				
Activos	**menos 1 mes**	**1-3 meses**	**3 meses a 1 año**	**1-5 años**	**más 5 años**
Activos corrientes	317.664	542.883	564.709	-	
Activos no corrientes	-	-	-	25.493	1.924.470
Total de activos	317.664	542.883	564.709	25.493	1.924.470
Pasivos					
Pasivos corrientes	598.182	65.254	195.283	-	-
Pasivos no corrientes	-	-	-	413.989	-
Total de pasivos	598.182	65.254	195.283	413.989	-

	31 de diciembre 2015				
Activos	**menos 1 mes**	**1-3 meses**	**3 meses a 1 año**	**1-5 años**	**más 5 años**
Activos corrientes	252.945	666.770	295.708	-	-
Activos no corrientes	-	-	-	87.148	2.184.250
Total de activos	252.945	666.770	295.708	87.148	2.184.250
Pasivos					
Pasivos corrientes	525.119	162.667	95.236	-	-
Pasivos no corrientes	-	-	-	483.874	-
Total de pasivos	525.119	162.667	95.236	483.874	-

Nota 6 Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

Detalle	**Moneda**	**2016 M$**	**2015 M$**
Efectivo en caja	Pesos chilenos	938	827
Saldo en bancos	Pesos chilenos	282.646	228.250
Depósitos a plazo – Scotiabank (1)	Pesos chilenos	-	23.171
Fondo mutuo – Scotiabank (2)	Pesos chilenos	-	68
Fondo mutuo – BCI (2)	Pesos chilenos	-	629
Totales		283.584	252.945

(1) Los depósitos a plazo, clasificados como efectivo y equivalentes al efectivo, vencen en un plazo inferior a tres meses desde su fecha de adquisición y devengan el interés de mercado para este tipo de inversiones.

(2) Los fondos mutuos corresponden a fondos de renta fija en pesos, los cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de los presentes estados financieros.

Nota 7 Otros activos no financieros

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

Detalle	Corrientes 2016 M$	Corrientes 2015 M$	No corrientes 2016 M$	No corrientes 2015 M$
Arriendos anticipados	1.411	2.209	-	-
Inversión en otras sociedades (1)	-	-	3.381	3.946
Boletas en garantía (2)	250.712	180.438	-	55.352
Totales	252.123	182.647	3.381	59.298

(1) Corresponde a inversión en Corporación de Vivienda Popular (Copvip), equivalente a un 9,09%.

(2) Corresponden a boletas firmadas por compromisos adquiridos para desarrollar los proyectos vigentes.

Nota 8 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

Detalle	Corrientes 2016 M$	Corrientes 2015 M$	No corrientes 2016 M$	No corrientes 2015 M$
Deudores en leasing	972.516	941.888	1.924.470	2.184.250
Deudores por asesorías	257.426	131.890	-	-
Facturas por cobrar	95.444	157.289	-	-
Deudores varios	18.870	710	-	-
Deterioro deudores leasing	(208.754)	(281.594)	-	-
Deterioro deudores por asesorías	(157.998)	(209.537)	-	-
Deterioro facturas por cobrar	(25.222)	(25.590)	-	-
Provisión devengo de intereses	(354.806)	(144.087)	-	-
Totales	597.476	570.969	1.924.470	2.184.250

Nota 8 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, continuación

La composición de los vencimientos de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (corrientes y no corrientes), es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y por vencer (brutos)	**2016 M$**	**2015 M$**
Con vencimiento menor de tres meses	258.799	132.355
Con vencimiento entre tres y seis meses	239.929	134.707
Con vencimiento entre seis y doce meses	192.209	134.706
Con vencimiento mayor a doce meses	1.924.470	2.184.250
Total deudores comerciales por vencer (a)	2.615.407	2.586.018

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar vencidos y no pagados (brutos)	**2016 M$**	**2015 M$**
Con vencimiento menor de tres meses	82.757	134.959
Con vencimiento entre tres y seis meses	25.928	28.889
Con vencimiento entre seis y doce meses	30.412	67.133
Con vencimiento mayor a doce meses	514.222	599.028
Total deudores comerciales vencidos (b)	653.319	830.009
Totales brutos (a) + (b) = (c)	3.268.726	3.416.027

Importe en libros del deterioro de deudores comerciales y derechos por cobrar	**2016 M$**	**2015 M$**
Deterioro de deudores comerciales	(746.780)	(660.808)
Saldo final (d)	(746.780)	(660.808)
Totales netos (c) + (d)	2.521.946	2.755.219

Nota 8 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, continuación

Los movimientos de la provisión de deudores comerciales son los siguientes:

Movimientos	**2016** **M$**	**2015** **M$**
Saldo inicial	660.808	566.182
(Decrementos) incrementos del ejercicio	85.972	94.626
Saldo final	746.780	660.808

Los movimientos registrados en pérdidas por deterioro de valor en deudores comerciales son los siguientes:

Movimientos	**2016** **M$**	**2015** **M$**
(Decrementos) incrementos del ejercicio (1)	85.972	(94.626)
Deterioro cuenta por cobrar por provisión de ingresos (2)	-	(543.627)
Saldo final	85.972	(638.253)

(1) Durante el ejercicio 2015, la Sociedad registró un reverso de la provisión deudores incobrables producto de las gestiones de recuperó de las viviendas de los Deudores en Leasing que se encontraban bajo contrato de arrendamiento conforme a la Ley 19.281.

(2) Durante el ejercicio 2015, la Sociedad procedió a ajustar proyectos de años anteriores sobre los cuales las autoridades municipales y gubernamentales determinaron no desarrollar dichos proyectos.

Nota 9 Información sobre partes relacionadas

(a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes:

Sociedad	Rut	País de origen	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	Moneda	Vencimiento	2016 M$	2015 M$
La Araucana CCAF	70.016.160-9	Chile	Matriz	Prestación de servicios	CLP	30 días	-	8.329
Totales							-	8.329

No existen provisiones por deudas de dudoso cobro, ni garantías relativas a importes incluidos en los saldos pendientes.

(b.1) Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes:

Sociedad	Rut	País de origen	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	Moneda	Vencimiento	2016 M$	2015 M$
La Araucana CCAF	70.016.160-9	Chile	Matriz	Prestación de servicios	CLP	30 días	61.559	35.202
Club Deportivo La Araucana	65.140.530.0	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	30 días	-	21
Servicios Corporativos S.A.	99.523.450-5	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	30 días	65.222	45.708
Servicios Corporativos S.A.	99.523.450-5	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo	CLP	30 días	171.256	5.495
Servicios de Cobranza Corporativos S.A.	99.526.110-3	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo	CLP	30 días	24.349	12.715
Corporación de Recreación La Araucana	73.103.900-3	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	30 días	424	424
Corporación Cultural La Araucana	65.957.850-6	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo	CLP	30 días	19.615	10.997
Corredora de Seguros La Araucana S.A.	76.231.101-1	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo	CLP	30 días	16.329	5.004
Turismo La Araucana S.A.	96.915.360-2	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	30 días	12.895	9.084
Corbela	74.006.400-2	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	30 días	-	936
Totales							371.649	125.586

(b.2) Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes:

Sociedad	Rut	País de origen	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	Moneda	Vencimiento	2016 M$	2015 M$
Servicios Corporativos S.A.	99.523.450-5	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo	CLP	>360 días	176.561	180.928
Servicios de Cobranza Corporativos S.A.	99.526.110-3	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo	CLP	>360 días	52.640	62.885
Corporación Cultural La Araucana	65.957.850-6	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo	CLP	>360 días	16.062	24.922
Corredora de Seguros La Araucana S.A.	76.231.101-1	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo	CLP	>360 días	160.798	164.775
Totales							406.061	433.510

No existen garantías relativas a importes incluidos en los saldos pendientes.

Nota 10 Transacciones entre empresas relacionadas

(a) Detalle de transacciones entre empresas relacionadas:

Sociedad	Rut	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto 2016 M$	Efecto en resultado (cargo) abono 2016 M$	Monto 2015 M$	Efecto en resultado (cargo) abono 2015 M$
La Araucana CCAF	70.016.160-9	Chile	Matriz	Venta de servicios	-	-	36.605	36.605
La Araucana CCAF	70.016.160-9	Chile	Matriz	Compra de servicios	28.908	(28.908)	21.441	(21.441)
Servicios Corporativos S.A.	99.523.450-5	Chile	Relacionada con la matriz	Compra de servicios	24.636	(24.636)	41.950	(41.950)
Servicios Corporativos S.A.	99.523.450-5	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo percibido	149.280	-	179.959	-
Servicios de Cobranza Corporativos S.A.	99.526.110-3	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo pagado	3.094	(2.043)	-	-
Corredora de Seguros La Araucana S.A.	76.231.101-1	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo percibido	-	-	8.229	-
Corredora de Seguros La Araucana S.A	76.231.101-1	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo pagado	3.166	(793)	-	-
Turismo La Araucana S.A.	96.915.360-2	Chile	Relacionada con la matriz	Compra de servicios	818	(818)	3.736	(3.736)
Servicios Corporativos S.A.	99.523.450-5	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo pagado	3.476	(870)	-	-
Corporación Cultural La Araucana	65.957.850-6	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo percibido	-	-	2.329	-
Corporación Cultural La Araucana	65.957.850-6	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo pagado	2.264	(1.767)	3.359	-

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

El detalle de las remuneraciones y otros beneficios para el personal clave de la gerencia de Inmobiliaria Prohogar S.A., por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015, son los siguientes:

Concepto	01-01-2016 30-09-2016 M$	01-01-2015 30-09-2015 M$	01-07-2016 30-09-2016 M$	01-07-2015 30-09-2015 M$
Sueldo y otros beneficios	86.877	107.189	30.128	27.272
Totales	86.877	107.189	30.128	27.272

Nota 11 Activos (pasivos) por impuestos corrientes

El detalle de los activos y pasivos por impuestos corrientes al 30 de septiembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Detalle	Moneda	2016 M$	2015 M$
Pagos provisionales mensuales	Pesos chilenos	6.206	8.693
Totales		6.206	8.693

Nota 12 Activos corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad presenta en este rubro las viviendas recuperadas, a las que se ha puesto término al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa suscrito conforme a la Ley N°19.281. Este término de contrato, puede originarse en una sentencia del tribunal arbitral correspondiente o por mutuo acuerdo de las partes. Además, se debe cancelar y alzar en el conservador de bienes raíces que corresponda, dicho contrato de arrendamiento.

Al 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el monto por este concepto asciende a M$ 285.867 y M$ 191.840, respectivamente. A la fecha de cierre, estos activos han sido registrados al menor valor entre el valor libro y el valor estimado de venta.

Nota 13 Activos intangibles distintos de la plusvalía

A continuación se presentan los movimientos de intangibles al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

	Intangible neto 2016 M$	Intangible neto 2015 M$
Saldo inicial	1.339	238
Adiciones	-	1.260
Gasto por amortización	(962)	(159)
Cambio total	(962)	1.101
Saldo final	377	1.339

Nota 14 Propiedades, plantas y equipos

A continuación se presentan los movimientos del rubro de propiedades, planta y equipos, al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015:

Costo	**Propiedades y equipos, neto M$**	**Instalaciones fijas, neto M$**	**Propiedad, y equipos, neto M$**
Saldo inicial al 01-01-2016	24.435	2.076	26.511
Adiciones	1.902	-	1.902
Bajas	(628)	-	(628)
Gasto por depreciación	(5.841)	(209)	(6.050)
Cambio total	(4.567)	(209)	(4.776)
Saldo final al 30-09-2016	19.868	1.867	21.735

Pérdidas por depreciación y deterioro	**Propiedades y equipos, neto M$**	**Instalaciones fijas, neto M$**	**Propiedad, y equipos, neto M$**
Saldo inicial al 01-01-2015	27.086	2.356	29.442
Adiciones	4.970	-	4.970
Bajas	(120)	-	(120)
Gasto por depreciación	(7.501)	(280)	(7.781)
Cambio total	(2.651)	(280)	(2.931)
Saldo final al 31-12-2015	24.435	2.076	26.511

Información adicional

El costo de los elementos de propiedades, plantas y equipos, comprende su precio de adquisición, más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y su puesta en condiciones de funcionamiento, según lo previsto por la gerencia.

La Inmobiliaria evalúa en cada fecha de cierre de los estados financieros, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo, comparando el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable.

Nota 15 Impuestos diferidos e impuestos a las ganancias

La determinación de la provisión por los impuestos a la renta ha sido efectuada de acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes. De acuerdo a NIIF, la realización futura de los beneficios tributarios por diferencias temporarias deducibles o pérdidas tributarias, depende de la existencia de suficientes utilidades tributarias en el futuro. Durante el año 2015 y 2014 la Sociedad aún se encuentra generando pérdidas tributarias, por lo tanto no se ha dado reconocimiento a impuestos diferidos.

a) El movimiento de los impuestos a las ganancias al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

Impuesto a las ganancias	**2016** **M$**	**2015** **M$**
Efecto de los impuestos a las ganancias	-	29.720
Total impuesto a las ganancias	-	29.720

Con fecha 29 de septiembre de 2014 se publicó en Chile la Ley N° 20.780, denominada Reforma Tributaria que introduce modificaciones, entre otros, al sistema de impuesto a la renta. La referida Ley establece que a las sociedades anónimas se les aplicará por defecto el "Régimen Parcialmente Integrado", a menos que una futura Junta Extraordinaria de Accionistas acuerde optar por el "Régimen de Renta Atribuida".

De acuerdo a la Ley se establece para el "Régimen Parcialmente Integrado" un aumento gradual de la tasa del Impuesto a la Primera Categoría pasando de un 20% a un 21% para el año comercial 2014, 22,5% para el año comercial 2015, a un 24% para el año comercial 2016, a un 25,5% para el año comercial 2017 y a un 27% a contar del año comercial 2018.

b) Conciliación de los impuestos utilizando la tasa legal:

	2016 **M$**	**2015** **M$**
Pérdida antes de impuesto	(117.414)	(354.290)
Gasto por impuesto utilizando la tasa legal	26.418	79.715
Ingresos por los impuestos diferidos	-	29.720
Gastos no tributables	(26.418)	(139.155)
Total conciliación impuesto a las ganancias	-	(29.720)

La tasa impositiva utilizada para las conciliaciones del período 2016 y 2015, corresponde a la tasa del 25,5% y 22,5% del impuesto que las inmobiliarias deben pagar sobre sus utilidades imponibles bajo la normativa tributaria vigente.

Nota 16 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los saldos de este rubro al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

Detalle	Moneda	2016 M$	2015 M$
Proveedores	Pesos chilenos	102.424	155.253
Acreedores varios	Pesos chilenos	48.534	60.558
Cheques girados y no cobrados	Pesos chilenos	3.143	7.092
Cotizaciones previsionales	Pesos chilenos	7.546	14.225
Retenciones	Pesos chilenos	4.864	15.958
Documentos por pagar	Pesos chilenos	236.819	230.048
Totales		403.330	483.134

Nota 17 Provisiones por beneficios a los empleados

Los saldos de este rubro al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

Detalle	Moneda	2016 M$	2015 M$
Vacaciones devengadas	Pesos chilenos	22.762	35.756
Totales		22.762	35.756

Nota 18 Otros pasivos financieros

El saldo de este rubro al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

	2016		2015	
Concepto	Corrientes M$	No corrientes M$	Corrientes M$	No corrientes M$
Boletas en garantía	60.978	7.928	138.546	50.364
Totales	60.978	7.928	138.546	50.364

Nota 18 Otros pasivos financieros, continuación

Al 30 de septiembre 2016

Moneda	Acreedor	Fecha vencimiento final	Hasta un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total corriente	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cinco años	Cinco años o más	Total no corriente	Tipo amortización	Tasa efectiva	Valor nominal obligación	Tasa nominal
			M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$		%	M$	%
UF	Banco BCI	16-10-2016	354	-	-	354	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	326	0,08
UF	Banco BCI	30-10-2016	692	-	-	692	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	637	0,08
UF	Banco BCI	31-10-2016	1.364	-	-	1.364	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	1.255	0,08
UF	Banco BCI	28-02-2017	-	-	2.586	2.586	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	2.379	0,08
UF	Banco BCI	28-02-2017	-	-	1.010	1.010	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	929	0,08
UF	Banco BCI	28-02-2017	-	-	939	939	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	864	0,08
UF	Banco BCI	28-02-2017	-	-	1.846	1.846	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	1.698	0,08
UF	Banco BCI	28-02-2017	-	-	2.470	2.470	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	2.272	0,08
UF	Banco BCI	29-12-2017	-	-	-	-	1.803	-	-	-	1.803	Mensual	0,08	1.803	0,08
UF	Banco BCI	29-12-2017	-	-	-	-	2.350	-	-	-	2.350	Mensual	0,08	2.350	0,08
UF	Banco BCI	30-11-2018	-	-	-	-	-	2.200	-	-	2.200	Mensual	0,08	2.200	0,08
UF	Banco Scotiabank	10-09-2016	591	-	-	591	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	491	0,08
UF	Banco Scotiabank	03-10-2016	5.245	-	-	5.245	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.353	0,08
UF	Banco Scotiabank	19-10-2016	311	-	-	311	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	258	0,08
UF	Banco Scotiabank	30-10-2016	551	-	-	551	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	457	0,08
UF	Banco Scotiabank	30-10-2016	498	-	-	498	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	413	0,08
UF	Banco Scotiabank	31-10-2016	1.807	-	-	1.807	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.500	0,08
UF	Banco Scotiabank	31-10-2016	1.285	-	-	1.285	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.067	0,08
UF	Banco Scotiabank	09-11-2016	-	656	-	656	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	544	0,08
UF	Banco Scotiabank	09-11-2016	-	944	-	944	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	784	0,08
UF	Banco Scotiabank	09-11-2016	-	1.337	-	1.337	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.110	0,08
UF	Banco Scotiabank	09-11-2016	-	603	-	603	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	500	0,08
UF	Banco Scotiabank	30-11-2016	-	577	-	577	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	479	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-11-2016	-	189	-	189	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	157	0,17
UF	Banco Scotiabank|	30-11-2016	-	944	-	944	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	784	0,17
UF	Banco Scotiabank	12-12-2016	-	557	-	557	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	462	0,17
UF	Banco Scotiabank	16-12-2016	-	590	-	590	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	490	0,17
UF	Banco Scotiabank	23-12-2016	-	629	-	629	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	522	0,17
UF	Banco Scotiabank	23-12-2016	-	341	-	341	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	341	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2017	-	-	170	170	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	170	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2017	-	-	388	388	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	388	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2017	-	-	256	256	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	212	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2017	-	-	283	283	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	235	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2017	-	-	256	256	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	212	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2017	-	-	330	330	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	274	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2017	-	-	1.101	1.101	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	914	0,17
UF	Banco Scotiabank	27-04-2017	-	-	639	639	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	530	0,17
UF	Banco Scotiabank	29-04-2017	-	-	734	734	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	609	0,17
UF	Banco Scotiabank	12-05-2017	-	-	26.225	26.225	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	21.766	0,17
UF	Banco Scotiabank	29-09-2017	-	-	286	286	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	237	0,17
UF	Banco Scotiabank	29-09-2017	-	-	203	203	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	168	0,17
UF	Banco Scotiabank	29-09-2017	-	-	256	256	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	295	0,17
UF	Banco Scotiabank	29-09-2017	-	-	460	460	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	382	0,17
UF	Banco Scotiabank	29-09-2017	-	-	205	205	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	170	0,17
UF	Banco Scotiabank	29-09-2017	-	-	170	170	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	141	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-10-2017	-	-	-	-	144	-	-	-	144	Mensual	0,17	120	0,17

Nota 18 Otros pasivos financieros, continuación

Al 30 de septiembre 2016, continuación

Moneda	Acreedor	Fecha vencimiento Final	Hasta un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total corriente	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cinco años	Cinco años o más	Total no corriente	Tipo amortización	Tasa efectiva	Valor nominal obligación	Tasa nominal
			M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$		%	M$	%
UF	Banco Scotiabank	30-10-2017	-	-	-	-	435	-	-	-	435	Mensual	0,17	361	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-10-2017	-	-	-	-	519	-	-	-	519	Mensual	0,17	431	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-10-2017	-	-	-	-	174	-	-	-	174	Mensual	0,17	144	0,17
UF	Banco Scotiabank	04-11-2017	-	-	-	-	303	-	-	-	303	Mensual	0,17	251	0,17
		Totales	**12.698**	**7.367**	**40.913**	**60.978**	**5.728**	**2.200**	**-**	**-**	**7.928**				

Nota 18 Otros pasivos financieros, continuación

Al 31 de diciembre 2015

Moneda	Acreedor	Fecha vencimiento final	Hasta un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total corriente	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cinco años	Cinco años o más	Total no corriente	Tipo amortización	Tasa efectiva	Valor nominal obligación	Tasa nominal
			M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$		%	M$	%
UF	Banco BCI	08-01-2016	786	-	-	786	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	723	0,08
UF	Banco BCI	28-01-2016	366	-	-	366	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	337	0,08
UF	Banco BCI	29-01-2016	277	-	-	277	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	255	0,08
UF	Banco BCI	29-01-2016	328	-	-	328	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	302	0,08
UF	Banco BCI	29-01-2016	668	-	-	668	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	615	0,08
UF	Banco BCI	05-02-2016	-	242	-	242	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	223	0,08
UF	Banco BCI	05-02-2016	-	200	-	200	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	184	0,08
UF	Banco BCI	05-02-2016	-	472	-	472	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	434	0,08
UF	Banco BCI	05-02-2016	-	513	-	513	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	472	0,08
UF	Banco BCI	05-02-2016	-	284	-	284	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	262	0,08
UF	Banco BCI	05-02-2016	-	484	-	484	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	446	0,08
UF	Banco BCI	05-02-2016	-	496	-	496	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	456	0,08
UF	Banco BCI	05-02-2016	-	267	-	267	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	245	0,08
UF	Banco BCI	05-02-2016	-	324	-	324	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	298	0,08
UF	Banco BCI	05-02-2016	-	409	-	409	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	376	0,08
UF	Banco BCI	13-02-2016	-	333	-	333	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	307	0,08
UF	Banco BCI	13-02-2016	-	566	-	566	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	521	0,08
UF	Banco BCI	18-02-2016	-	1.084	-	1.084	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	997	0,08
UF	Banco BCI	18-02-2016	-	1.060	-	1.060	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	975	0,08
UF	Banco BCI	27-02-2016	-	750	-	750	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	690	0,08
UF	Banco BCI	29-02-2016	-	866	-	866	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	797	0,08
UF	Banco BCI	29-02-2016	-	2.192	-	2.192	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	2.016	0,08
UF	Banco BCI	30-04-2016	-	211	-	211	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	195	0,08
UF	Banco BCI	30-04-2016	-	258	-	258	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	237	0,08
UF	Banco BCI	30-06-2016	-	-	1.076	1.076	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	990	0,08
UF	Banco BCI	30-06-2016	-	-	538	538	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	495	0,08
UF	Banco BCI	30-06-2016	-	-	538	538	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	495	0,08
UF	Banco BCI	16-10-2016	-	-	346	346	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	318	0,08
UF	Banco BCI	28-10-2016	-	-	283	283	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	261	0,08
UF	Banco BCI	28-10-2016	-	-	666	666	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	613	0,08
UF	Banco BCI	28-10-2016	-	-	466	466	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	429	0,08
UF	Banco BCI	28-10-2016	-	-	167	167	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	153	0,08
UF	Banco BCI	28-10-2016	-	-	300	300	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	276	0,08
UF	Banco BCI	28-10-2016	-	-	383	383	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	353	0,08
UF	Banco BCI	28-10-2016	-	-	267	267	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	245	0,08
UF	Banco BCI	28-10-2016	-	-	324	324	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	298	0,08
UF	Banco BCI	28-10-2016	-	-	167	167	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	153	0,08
UF	Banco BCI	28-10-2016	-	-	646	646	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	594	0,08
UF	Banco BCI	28-10-2016	-	-	243	243	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	224	0,08
UF	Banco BCI	28-10-2016	-	-	155	155	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	143	0,08
UF	Banco BCI	28-10-2016	-	-	433	433	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	398	0,08
UF	Banco BCI	28-10-2016	-	-	1.107	1.107	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	1.019	0,08
UF	Banco BCI	28-10-2016	-	-	317	317	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	291	0,08
UF	Banco BCI	28-10-2016	-	-	317	317	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	291	0,08
UF	Banco BCI	28-10-2016	-	-	366	366	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	337	0,08
UF	Banco BCI	28-10-2016	-	-	250	250	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	230	0,08

Nota 18 Otros pasivos financieros, continuación

Al 31 de diciembre 2015, continuación

Moneda	Acreedor	Fecha vencimiento final	Hasta un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total corriente	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cinco años	Cinco años o más	Total no corriente	Tipo amortización	Tasa efectiva	Valor nominal obligación	Tasa nominal
			M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$		%	M$	%
UF	BCI	28-10-2016	-	-	233	233	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	215	0,08
UF	BCI	30-10-2016	-	-	677	677	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	622	0,08
UF	BCI	31-10-2016	-	-	338	338	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	311	0,08
UF	BCI	31-10-2016	-	-	1.333	1.333	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	1.226	0,08
UF	BCI	28-02-2017	-	-	-	-	2.527	-	-	-	2.527	Mensual	0,08	2.325	0,08
UF	BCI	28-02-2017	-	-	-	-	987	-	-	-	987	Mensual	0,08	908	0,08
UF	BCI	28-02-2017	-	-	-	-	918	-	-	-	918	Mensual	0,08	844	0,08
UF	BCI	28-02-2017	-	-	-	-	1.804	-	-	-	1.804	Mensual	0,08	1.660	0,08
UF	BCI	28-02-2017	-	-	-	-	2.414	-	-	-	2.414	Mensual	0,08	2.221	0,08
UF	BCI	29-12-2017	-	-	-	-	1.762	-	-	-	1.762	Mensual	0,08	1.621	0,08
UF	BCI	29-12-2017	-	-	-	-	2.296	-	-	-	2.296	Mensual	0,08	2.113	0,08
UF	BCI	30-11-2018	-	-	-	-	-	2.150	-	-	2.150	Mensual	0,08	1.978	0,08
UF	SCOTIABANK	31-12-2015	219	-	-	219	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	182	0,17
UF	SCOTIABANK	30-01-2016	240	-	-	240	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	199	0,17
UF	SCOTIABANK	30-01-2016	465	-	-	465	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	386	0,17
UF	SCOTIABANK	29-02-2016	-	3.844	-	3.844	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.191	0,17
UF	SCOTIABANK	29-02-2016	-	3.844	-	3.844	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.191	0,17
UF	SCOTIABANK	29-02-2016	-	4.921	-	4.921	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.084	0,17
UF	SCOTIABANK	29-02-2016	-	3.844	-	3.844	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.191	0,17
UF	SCOTIABANK	29-02-2016	-	2.809	-	2.809	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.331	0,17
UF	SCOTIABANK	01-03-2016	-	465	-	465	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	386	0,17
UF	SCOTIABANK	18-03-2016	-	5.728	-	5.728	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.754	0,17
UF	SCOTIABANK	18-03-2016	-	4.975	-	4.975	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.129	0,17
UF	SCOTIABANK	18-03-2016	-	3.937	-	3.937	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.267	0,17
UF	SCOTIABANK	30-03-2016	-	4.921	-	4.921	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.084	0,17
UF	SCOTIABANK	30-03-2016	-	5.382	-	5.382	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.467	0,17
UF	SCOTIABANK	31-03-2016	-	1.491	-	1.491	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.237	0,17
UF	SCOTIABANK	31-03-2016	-	1.384	-	1.384	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.149	0,17
UF	SCOTIABANK	31-03-2016	-	516	-	516	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	429	0,17
UF	SCOTIABANK	31-03-2016	-	692	-	692	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	574	0,17
UF	SCOTIABANK	31-03-2016	-	516	-	516	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	429	0,17
UF	SCOTIABANK	31-03-2016	-	1.577	-	1.577	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.309	0,17
UF	SCOTIABANK	12-04-2016	-	77	-	77	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	64	0,17
UF	SCOTIABANK	15-04-2016	-	333	-	333	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	277	0,17
UF	SCOTIABANK	29-04-2016	-	472	-	472	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	391	0,17
UF	SCOTIABANK	31-05-2016	-	-	176	176	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	146	0,17
UF	SCOTIABANK	31-05-2016	-	-	2.317	2.317	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.923	0,17
UF	SCOTIABANK	31-05-2016	-	-	2.563	2.563	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.127	0,17
UF	SCOTIABANK	31-05-2016	-	-	250	250	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	207	0,17
UF	SCOTIABANK	15-06-2016	-	-	288	288	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	239	0,17
UF	SCOTIABANK	23-06-2016	-	-	487	487	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	404	0,17
UF	SCOTIABANK	23-06-2016	-	-	769	769	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	638	0,17
UF	SCOTIABANK	30-06-2016	-	-	12.302	12.302	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	10.211	0,17
UF	SCOTIABANK	30-06-2016	-	-	2.563	2.563	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.127	0,17
UF	SCOTIABANK	30-06-2016	-	-	2.563	2.563	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.127	0,17
UF	SCOTIABANK	30-06-2016	-	-	2.563	2.563	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.127	0,17
UF	SCOTIABANK	30-06-2016	-	-	2.922	2.922	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.425	0,17

Nota 18 Otros pasivos financieros, continuación

Al 31 de diciembre 2015, continuación

Moneda	Acreedor	Fecha vencimiento final	Hasta un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total corriente	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cinco años	Cinco años o más	Total no corriente	Tipo amortización	Tasa efectiva	Valor nominal obligación	Tasa nominal
			M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$		%	M$	%
UF	SCOTIABANK	30-06-2016	-	-	2.139	2.139	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.775	0,17
UF	SCOTIABANK	30-06-2016	-	-	1.736	1.736	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.441	0,17
UF	SCOTIABANK	30-06-2016	-	-	862	862	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	716	0,17
UF	SCOTIABANK	21-08-2016	-	-	1.233	1.233	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.023	0,17
UF	SCOTIABANK	10-09-2016	-	-	427	427	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	354	0,17
UF	SCOTIABANK	10-09-2016	-	-	231	231	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	191	0,17
UF	SCOTIABANK	10-09-2016	-	-	578	578	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	480	0,17
UF	SCOTIABANK	03-10-2016	-	-	5.126	5.126	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.254	0,17
UF	SCOTIABANK	19-10-2016	-	-	304	304	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	252	0,17
UF	SCOTIABANK	28-10-2016	-	-	500	500	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	415	0,17
UF	SCOTIABANK	28-10-2016	-	-	247	247	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	205	0,17
UF	SCOTIABANK	28-10-2016	-	-	500	500	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	415	0,17
UF	SCOTIABANK	28-10-2016	-	-	211	211	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	175	0,17
UF	SCOTIABANK	28-10-2016	-	-	359	359	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	298	0,17
UF	SCOTIABANK	30-10-2016	-	-	487	487	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	404	0,17
UF	SCOTIABANK	30-10-2016	-	-	538	538	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	447	0,17
UF	SCOTIABANK	30-10-2016	-	-	338	338	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	281	0,17
UF	SCOTIABANK	31-10-2016	-	-	366	366	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	304	0,17
UF	SCOTIABANK	31-10-2016	-	-	155	155	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	129	0,17
UF	SCOTIABANK	31-10-2016	-	-	211	211	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	175	0,17
UF	SCOTIABANK	31-10-2016	-	-	268	268	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	222	0,17
UF	SCOTIABANK	31-10-2016	-	-	606	606	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	503	0,17
UF	SCOTIABANK	31-10-2016	-	-	974	974	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	808	0,17
UF	SCOTIABANK	31-10-2016	-	-	493	493	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	409	0,17
UF	SCOTIABANK	31-10-2016	-	-	1.256	1.256	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.042	0,17
UF	SCOTIABANK	31-10-2016	-	-	1.766	1.766	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.466	0,17
UF	SCOTIABANK	09-11-2016	-	-	641	641	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	532	0,17
UF	SCOTIABANK	09-11-2016	-	-	923	923	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	766	0,17
UF	SCOTIABANK	09-11-2016	-	-	1.307	1.307	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.085	0,17
UF	SCOTIABANK	09-11-2016	-	-	589	589	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	489	0,17
UF	SCOTIABANK	30-11-2016	-	-	300	300	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	249	0,17
UF	SCOTIABANK	30-11-2016	-	-	226	226	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	187	0,17
UF	SCOTIABANK	30-11-2016	-	-	200	200	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	166	0,17
UF	SCOTIABANK	30-11-2016	-	-	564	564	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	468	0,17
UF	SCOTIABANK	30-11-2016	-	-	338	338	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	281	0,17
UF	SCOTIABANK	30-11-2016	-	-	185	185	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	153	0,17
UF	SCOTIABANK	30-11-2016	-	-	923	923	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	766	0,17
UF	SCOTIABANK	12-12-2016	-	-	545	545	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	452	0,17
UF	SCOTIABANK	16-12-2016	-	-	577	577	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	479	0,17
UF	SCOTIABANK	23-12-2016	-	-	615	615	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	511	0,17
UF	SCOTIABANK	23-12-2016	-	-	333	333	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	277	0,17
UF	SCOTIABANK	30-12-2016	-	-	416	416	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	346	0,17
UF	SCOTIABANK	30-12-2016	-	-	167	167	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	138	0,17
UF	SCOTIABANK	31-01-2017	-	-	-	-	366	-	-	-	366	Mensual	0,17	304	0,17
UF	SCOTIABANK	31-01-2017	-	-	-	-	167	-	-	-	167	Mensual	0,17	138	0,17

Nota 18 Otros pasivos financieros, continuación

Al 31 de diciembre 2015, continuación

Moneda	Acreedor	Fecha vencimiento final	Hasta un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total corriente	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cinco años	Cinco años o más	Total no corriente	Tipo amortización	Tasa efectiva	Valor nominal obligación	Tasa nominal
			M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$		%	M$	%
UF	SCOTIABANK	31-01-2017	-	-	-	-	144	-	-	-	144	Mensual	0,17	119	0,17
UF	SCOTIABANK	31-01-2017	-	-	-	-	379	-	-	-	379	Mensual	0,17	315	0,17
UF	SCOTIABANK	31-01-2017	-	-	-	-	250	-	-	-	250	Mensual	0,17	207	0,17
UF	SCOTIABANK	31-01-2017	-	-	-	-	242	-	-	-	242	Mensual	0,17	201	0,17
UF	SCOTIABANK	31-01-2017	-	-	-	-	277	-	-	-	277	Mensual	0,17	230	0,17
UF	SCOTIABANK	31-01-2017	-	-	-	-	26	-	-	-	26	Mensual	0,17	21	0,17
UF	SCOTIABANK	31-01-2017	-	-	-	-	500	-	-	-	500	Mensual	0,17	415	0,17
UF	SCOTIABANK	31-01-2017	-	-	-	-	233	-	-	-	233	Mensual	0,17	194	0,17
UF	SCOTIABANK	31-01-2017	-	-	-	-	250	-	-	-	250	Mensual	0,17	207	0,17
UF	SCOTIABANK	31-01-2017	-	-	-	-	283	-	-	-	283	Mensual	0,17	235	0,17
UF	SCOTIABANK	31-01-2017	-	-	-	-	323	-	-	-	323	Mensual	0,17	268	0,17
UF	SCOTIABANK	31-01-2017	-	-	-	-	1.076	-	-	-	1.076	Mensual	0,17	893	0,17
UF	SCOTIABANK	27-04-2017	-	-	-	-	624	-	-	-	624	Mensual	0,17	518	0,17
UF	SCOTIABANK	29-04-2017	-	-	-	-	718	-	-	-	718	Mensual	0,17	596	0,17
UF	SCOTIABANK	30-04-2017	-	-	-	-	213	-	-	-	213	Mensual	0,17	177	0,17
UF	SCOTIABANK	12-05-2017	-	-	-	-	25.629	-	-	-	25.629	Mensual	0,17	21.272	0,17
UF	SCOTIABANK	12-05-2017	-	-	-	-	28	-	-	-	28	Mensual	0,17	23	0,17
UF	SCOTIABANK	30-05-2017	-	-	-	-	156	-	-	-	156	Mensual	0,17	129	0,17
UF	SCOTIABANK	29-09-2017	-	-	-	-	278	-	-	-	278	Mensual	0,17	231	0,17
UF	SCOTIABANK	29-09-2017	-	-	-	-	197	-	-	-	197	Mensual	0,17	164	0,17
UF	SCOTIABANK	29-09-2017	-	-	-	-	348	-	-	-	348	Mensual	0,17	289	0,17
UF	SCOTIABANK	29-09-2017	-	-	-	-	450	-	-	-	450	Mensual	0,17	373	0,17
UF	SCOTIABANK	29-09-2017	-	-	-	-	183	-	-	-	183	Mensual	0,17	152	0,17
UF	SCOTIABANK	29-09-2017	-	-	-	-	200	-	-	-	200	Mensual	0,17	166	0,17
UF	SCOTIABANK	29-09-2017	-	-	-	-	167	-	-	-	167	Mensual	0,17	138	0,17
UF	SCOTIABANK	30-10-2017	-	-	-	-	425	-	-	-	425	Mensual	0,17	353	0,17
UF	SCOTIABANK	30-10-2017	-	-	-	-	141	-	-	-	141	Mensual	0,17	117	0,17
UF	SCOTIABANK	30-10-2017	-	-	-	-	259	-	-	-	259	Mensual	0,17	215	0,17
UF	SCOTIABANK	30-10-2017	-	-	-	-	507	-	-	-	507	Mensual	0,17	421	0,17
UF	SCOTIABANK	30-10-2017	-	-	-	-	170	-	-	-	170	Mensual	0,17	141	0,17
UF	SCOTIABANK	04-11-2017	-	-	-	-	297	-	-	-	297	Mensual	0,17	246	0,17
		Totales	**3.349**	**62.739**	**72.457**	**138.546**	**48.214**	**2.150**	**-**	**-**	**50.364**				

Nota 19 Patrimonio

Capital suscrito y pagado y número de acciones

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, el capital suscrito y pagado asciende a M$ 3.631.626 y está representado por 340.000 acciones.

Distribución accionistas

En consideración a lo establecido en la Circular de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile, a continuación se presenta la distribución de accionistas según su participación en la Sociedad al 30 de septiembre de 2016 y 2015:

Accionistas	Porcentaje de participación	Número de Acciones suscritas y pagadas
La Araucana CCAF	99,99941%	339.998
Corporación Cultural La Araucana	0,00059%	2
Totales	100,00000%	340.000

Otras reservas

El saldo de la cuenta Otras reservas corresponde a la reclasificación de la revalorización del capital pagado por M$ 9.257 correspondiente al año de transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Resultados acumulados

Al 30 de septiembre de 2016 la Sociedad no registró monto por concepto de impuestos diferidos que se produce como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido en la Ley 20.780, cuyo valor por disposición de la Superintendencia de Valores y Seguros, en su Oficio Circular 856 del 17 de octubre de 2014 debe ser contabilizado contra patrimonio.

Política de distribución de dividendos

Conforme a lo dispuesto por el Directorio de la Sociedad se acordó establecer como política el pago de los dividendos, el mínimo obligatorio del 30% de la utilidad después de impuestos, sin embargo en el presente ejercicio la Sociedad presentó un resultado deficitario.

Nota 20 Ingresos de actividades ordinarias

En general, los ingresos ordinarios se calculan a valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representa los ingresos generados por los deudores en leasing de operaciones normales de la Sociedad.

El detalle de los ingresos ordinarios reconocidos por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Acumulado		Trimestre	
	01-01-2016	01-01-2015	01-07-2016	01-07-2015
Clases de ingresos ordinarios	30-09-2016	30-09-2015	30-09-2016	30-09-2015
	M$	M$	M$	M$
Contratos leasing habitacional	170.013	155.205	78.173	57.565
Gestión inmobiliaria social	508.467	162.913	141.591	62.056
Asesorías	(15.934)	175.144	1.298	38.977
Totales	662.546	493.262	221.062	158.598

Nota 21 Otros gastos por naturaleza

El detalle de los otros gastos por naturaleza registrados por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Acumulado		Trimestre	
	01-01-2016	01-01-2015	01-07-2016	01-07-2015
Concepto	30-09-2016	30-09-2015	30-09-2016	30-09-2015
	M$	M$	M$	M$
Gastos de administración (*)	(236.862)	(222.804)	(86.526)	(98.938)
Arriendo sedes y sucursales	(36.589)	(46.059)	(10.912)	(15.499)
Gastos ventas y publicidad	-	(1.330)	-	(908)
Totales	(273.451)	(270.193)	(97.438)	(115.345)

	Acumulado		Trimestre	
	01-01-2016	01-01-2015	01-07-2016	01-07-2015
(*) Gastos de administración	30-09-2016	30-09-2015	30-09-2016	30-09-2015
	M$	M$	M$	M$
Materiales	(56.520)	(53.364)	(22.130)	(23.643)
Servicios generales	(64.590)	(96.313)	(21.731)	(50.500)
Insumos computacionales	35	(6.058)	57	(2.901)
Mantención y reparación	-	2.204	-	2.314
Consumos básicos	(9.299)	(12.830)	(2.611)	(4.293)
Asesorías	(106.488)	(56.443)	(40.111)	(19.915)
Totales	(236.862)	(222.804)	(86.526)	(98.938)

Nota 22 Gastos por beneficios a los empleados

El detalle de los gastos por beneficios a los empleados por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Acumulado		Trimestre	
Concepto	**01-01-2016 30-09-2016**	**01-01-2015 30-09-2015**	**01-07-2016 30-09-2016**	**01-07-2015 30-09-2015**
	M$	**M$**	**M$**	**M$**
Sueldos y salarios	(380.598)	(604.233)	(88.511)	(175.860)
Otros gastos por beneficios	(244.091)	(299.286)	(44.651)	(56.132)
Totales	(624.689)	(903.519)	(133.162)	(231.992)

Nota 23 Ganancia por acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Inmobiliaria entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el año.

La Inmobiliaria no ha realizado ningún tipo de operación de potencial efecto dilusivo que suponga una ganancia por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

	Acumulado	
Ganancia básica por acción	**2016**	**2015**
	M$	**M$**
(Pérdida) o ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	(117.414)	(500.862)
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	(117.414)	(500.862)
Promedio ponderado de número de acciones, básico	340.000	340.000
(Pérdida) ganancia básica por acción	(0,3453)	(1,4731)

Nota 24 Resultados por unidades de reajuste

Se aplicó el cálculo de diferencias de cambio a aquellas transacciones cuyos importes se pactan y liquidan en moneda extranjera o índice de reajustabilidad (UF, UTM). Estos importes se actualizan a su valor de conversión a moneda funcional a la fecha de transacción o balance y el efecto se registra en el estado de resultados.

Por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Acumulado		Trimestre	
	01-01-2016	01-01-2015	01-07-2016	01-07-2015
Concepto	30-09-2016	30-09-2015	30-09-2016	30-09-2015
	M$	M$	M$	M$
Deudores en leasing	36.795	85.510	15.123	38.938
Provisión de ingresos	-	23.135	-	13.694
Viviendas recuperadas	5.530	4.937	904	2.372
Boletas en garantías y otros	2.770	4.184	1.653	5.645
Totales	45.095	117.766	17.680	60.649

Nota 25 Depreciación y amortización

La depreciación y amortización por los ejercicios terminados al 30 septiembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	Acumulado		Trimestre	
	01-01-2016	01-01-2015	01-07-2016	01-07-2015
Concepto	30-09-2016	30-09-2015	30-09-2016	30-09-2015
	M$	M$	M$	M$
Depreciación de propiedades, plantas y equipos	(6.050)	(5.766)	(1.430)	(1.924)
Amortización intangibles	(961)	(147)	(318)	(49)
Totales	(7.011)	(5.913)	(1.748)	(1.973)

Nota 26 Costos financieros

Los costos financieros por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015 se detallan a continuación:

	Acumulado		Trimestre	
	01-01-2016	01-01-2015	01-07-2016	01-07-2015
Concepto	30-09-2016	30-09-2015	30-09-2016	30-09-2015
	M$	M$	M$	M$
Intereses préstamos bancarios	(41.412)	(30.355)	(13.023)	(17.698)

Nota 27 Segmento de negocio

La composición de los segmentos de negocio distribuidos de acuerdo a lo descrito en Nota 3 m), es la siguiente:

	2016			
Segmento de negocios	**Leasing habitacional M$**	**Gestión inmobiliaria M$**	**Asesorías M$**	**Total M$**
Ingresos de actividades ordinarias	170.013	508.467	(15.934)	662.546
Gastos por beneficios a los empleados	(160.299)	(449.366)	(15.024)	(624.689)
Gasto por depreciación y amortización	(1.799)	(5.043)	(169)	(7.011)
Reversión de pérdidas por deterioro de valor reconocidas en el resultado del período	31.683	88.816	2.969	123.468
Otros gastos por naturaleza	(70.169)	(196.706)	(6.576)	(273.451)
Otras pérdidas	(572)	(1.603)	(53)	(2.228)
Ingresos financieros	-	268	-	268
Costos financieros	(10.627)	(29.790)	(995)	(41.412)
Resultado por unidades de reajuste	11.572	32.439	1.084	45.095
Pérdida antes de impuestos	(30.198)	(52.518)	(34.698)	(117.414)
Impuesto a las ganancias				
Pérdida del ejercicio	(30.198)	(52.518)	(34.698)	(117.414)

	2015			
Segmento de negocios	**Leasing habitacional M$**	**Gestión inmobiliaria M$**	**Asesorías M$**	**Total M$**
Ingresos de actividades ordinarias	155.205	162.913	175.144	493.262
Gastos por beneficios a los empleados	(284.292)	(298.411)	(320.816)	(903.519)
Gasto por depreciación y amortización	(1.861)	(1.952)	(2.100)	(5.913)
Reversión de pérdidas por deterioro de valor reconocidas en el resultado del período	91.801	-	50.542	142.343
Otros gastos, por naturaleza	(85.016)	(89.238)	(95.939)	(270.193)
Otras pérdidas	(1.839)	-	-	(1.839)
Ingresos financieros	-	-	(837)	(837)
Costos financieros	(9.551)	(10.026)	(10.778)	(30.355)
Resultado por unidades de reajuste	37.055	38.895	41.816	117.766
Pérdida antes de impuestos	(98.498)	(197.819)	(162.968)	(459.285)
Impuesto a las ganancias	(13.082)	(13.732)	(14.763)	(41.577)
Pérdida del ejercicio	(111.579)	(211.551)	(177.732)	(500.862)

Nota 28 Contingencias y restricciones

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 no existen contingencias.

Nota 29 Medio ambientes

En opinión de la Administración y sus asesores legales internos y debido a la naturaleza de las operación que la Inmobiliaria desarrolla, no afectan en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos, ni se han efectuado pagos derivados de incumplimientos de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

Nota 30 Hechos ocurridos después de la fecha del balance

Entre el 1° de enero de 2016 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Administración de la Sociedad no está en conocimiento de hechos posteriores que puedan afectar significativamente la interpretación de los presentes estados financieros.