Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Santiago, Chile
30 de junio de 2014, 30 de junio de 2013 y
31 de diciembre de 2013.

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

30 de junio de 2014 (no auditado), 31 de diciembre de 2013
y 30 de junio de 2013 (no auditado)

Indice

	Página
Informe del Auditor Independiente	1
Estados Financieros	
Estados de Situación Financiera Intermedios	3
Estados de Resultado Integrales Intermedios	5
Estados de Flujos de Efectivo Intermedios	6
Estados de Cambios en el Patrimonio Intermedios	7
Notas a los Estados Financieros	9

M$: Miles de Pesos Chilenos

EY
Building a better working world

EY Chile
Avda. Presidente Riesco 5435, piso 4.
Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

Informe de Revisión del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores Unidad Leasing Habitacional S.A.

Hemos revisado el estado de situación financiera intermedio de Unidad Leasing Habitacional S.A. al 30 de junio de 2014, y los estados intermedios de resultados integrales por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2014 y 2013 y los correspondientes estados intermedios de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio por los períodos de seis meses terminados en esas fechas.

Responsabilidad de la Administración

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con NIC 34 "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es realizar nuestras revisiones de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile aplicables a revisiones de la información financiera intermedia. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

Conclusión

Basados en nuestras revisiones, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia para que esté de acuerdo con NIC 34 "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better
working world

Otros asuntos, Informe sobre el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013

Con fecha 29 de enero de 2014, emitimos una opinión sin salvedades sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y 2012 de Unidad Leasing Habitacional S.A., en los cuales se incluye el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 que se presenta en los estados financieros adjuntos, además de sus correspondientes notas.

Enrique Aceituno A.

ERNST & YOUNG LTDA.

Santiago, 27 de agosto de 2014

A member firm of Ernst & Young Global Limited

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Situación Financiera Intermedios

30 de junio de 2014 (no auditado), 31 de diciembre de 2013
y 30 de junio de 2013 (no auditado)

ACTIVOS	Nota	30.06.2014 M$	31.12.2013 M$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6)	64.107	32.994
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(7)	2.342.168	1.915.979
Otros activos no financieros, corrientes, cartera CP	(10)	167.059	83.288
Activos no corrientes mantenidos para venta	(9)	35.574	50.116
Total activo corriente		2.608.908	2.082.377
Activo no Corriente			
Otros activos no financieros, no corrientes, cartera LP	(10)	2.991.200	1.625.518
Activos intangibles	(11)	30.982	18.724
Propiedades, planta y equipos	(12)	5.984	5.813
Activos por impuestos diferidos	(16)	1.740	1.740
Total activo no corriente		3.029.906	1.651.795
Total Activos		5.638.814	3.734.172

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Situación Financiera Intermedios

30 de junio de 2014 (no auditado), 31 de diciembre de 2013
y 30 de junio de 2013 (no auditado)

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	30.06.2014 M$	31.12.2013 M$
Pasivo Corriente			
Otros pasivos financieros corrientes	(13)	1.940.197	1.826.912
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	(8)	419.030	50.743
Pasivos por impuestos, corrientes	(16)	13.427	2.494
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(14)	1.933.726	1.083.187
Otras provisiones, corrientes	(15)	65.289	16.991
Total pasivo corriente		4.371.669	2.980.327
Patrimonio Neto			
Capital emitido		1.220.373	630.960
Ganancias (pérdidas) acumuladas		46.772	105.332
Otras reservas		-	(6.283)
Aportes por enterar		-	23.836
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		1.267.145	753.845
Patrimonio total		1.267.145	753.845
Total de Patrimonio Neto y Pasivos		5.638.814	3.734.172

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Resultados Integrales Intermedios

Correspondiente a los períodos terminados al 30 de junio de 2013 y 2012 (no auditados)

		Acumulado		Trimestre	
		01.01.2014	01.01.2013	01.04.2014	01.04.2013
		30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013
	Nota	M$	M$	M$	M$
Estados de Resultados					
Ingresos de actividades ordinarias	(18)	2.266.637	21.508	1.304.056	12.736
Costo de ventas	(18)	(1.937.647)	-	(1.105.217)	-
		328.990	21.508	198.839	12.736
Gasto de Administración	(19)	(271.568)	(138.523)	(163.845)	(98.955)
Otros Gastos	(20)	(27.870)	-	(15.004)	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuas	(21)	4.426	156	4.426	156
Otros ingresos por función	(22)	30.243	9.835	17.954	8.916
Costos financieros	(13)	(76.861)	(1.603)	(39.113)	-
Resultados por unidades de reajuste	(23)	70.217	(3.359)	42.144	(1.748)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		57.577	(111.986)	45.401	(78.895)
Gasto por impuesto a las ganancias		(10.805)	-	(8.351)	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		46.772	(111.986)	37.050	(78.895)
Ganancia (pérdida)		46.772	(111.986)	37.050	(78.895)
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		46.772	(111.986)	37.050	(78.895)
Estados del Resultado Integral					
Ganancia (pérdida)		46.772	(111.986)	37.050	(78.895)
Otros resultado integral total					
Total resultado integral		46.772	(111.986)	37.050	(78.895)

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Flujo de Efectivos Método Directo Intermedio

Correspondiente a los períodos terminados al 30 de junio de 2013 y 2012 (no auditados)

	Nota	30.06.2014 M$	30.06.2013 M$
Flujos de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Operación			
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		2.591.911	46.085
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(3.310.384)	(72.766)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(145.461)	(72.137)
Otros cobros por actividades de operación		(16.414)	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		-	(5.511)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(880.348)	(104.329)
Flujos de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Inversión			
Compra de propiedades, planta y equipos		(630)	(13.418)
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	(111.000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(630)	(124.418)
Flujos de efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Financiación			
Préstamos clasificados como actividades de financiación		237.328	114.240
Préstamos de entidades relacionadas		399.049	
Importe procedente de la emisión de acciones		490.364	-
Otros estados de efectivo clasificados como actividades de financiación		-	139.000
Intereses pagados actividades de financiación		(76.114)	-
Pagos a entidades relacionadas		(23.836)	-
Pago préstamos de actividades financiación		(114.700)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		912.091	253.240
Incremento Neto (disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la Tasa de Cambio		31.113	24.493
Efectos de la Variación en la Tasa de Cambio Sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo		-	-
Incremento (disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo		31.113	24.493
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	(6)	32.994	3.751
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	(6)	64.107	28.244

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Intermedios

Por los ejercicios terminados al 30 de junio de 2014 y 2013 (no auditado)

	Capital Emitido	Otras Reservas Varias	Otras Reservas	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Aportes por Enterar	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	Participaciones no Controladoras	Patrimonio Total
Saldo inicial período actual 01.01.2013	257.601	(6.283)	(6.283)	176.465	-	427.783	-	427.783
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo inicial reexpresado	257.601	(6.283)	(6.283)	176.465	-	427.783	-	427.783
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	(12.938)	-	(12.938)	-	(12.938)
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	(12.938)	-	(12.938)	-	(12.938)
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios (*)	315.164	-	-	-	-	315.164	-	315.164
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	58.195	-	-	(58.195)	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios (**)	-	-	-	-	23.836	23.836	-	23.836
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final período actual 31.12.2013	30.960	(6.283)	(6.283)	105.332	23.836	753.845	-	753.845

(*) Corresponde a capitalización de los accionistas materializada con fecha 24 de septiembre del 2013 (detalle en nota 4).

(**) Corresponde a préstamos por capitalizar otorgados por los accionistas.

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Intermedios

Por los ejercicios terminados al 30 de junio de 2014 y 2013 (no auditado)

	Capital Emitido	Otras Reservas Varias	Otras Reservas	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Aportes por Enterar	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	Participaciones no Controladoras	Patrimonio Total
Saldo inicial período actual 01.01.2014	630.960	(6.283)	(6.283)	105.332	23.836	753.845	-	753.845
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	630.960	(6.283)	(6.283)	105.332	23.836	753.845	-	753.845
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	46.772	-	46.772	-	46.772
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	46.772	-	46.772	-	46.772
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propiet (*)	490.364	-	-	-	(23.836)	466.528	-	466.528
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propiet (*)	99.049	6.283	6.283	(105.332)	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final período actual 30.06.2014	1.220.373	-	-	46.772	-	1.267.145	-	1.267.145

(*) Corresponde a capitalización de los accionistas materializada con fecha 13 de junio del 2014 (detalle en Nota 4).

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

30 de junio 2014 (no auditado), 31 de diciembre 2013
y 30 de junio 2013 (no auditado)

Nota 1 - Información Corporativa

Unidad Leasing Habitacional S.A., fue constituida en Chile bajo las leyes aceptadas en Chile, su dirección comercial se encuentra ubicada en Avenida Apoquindo número 3200, Piso 6, Las Condes, Santiago.

El objeto de la Sociedad es la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa. Para la realización de este objeto, la Sociedad se regirá por las disposiciones contenidas en la Ley número 19.281, sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, su normativa complementaria y las que se establecieren o las modificaciones que se introduzcan en el futuro.

En Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 12 de abril 2007, se acordó sustituir el nombre de la Sociedad de "Sociedad Inmobiliario La Construcción S.A." por "Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A.”

Con fecha 25 de enero de 2013, los accionistas “IM Trust & CO. Holdings S.A.” e “Inversiones IMT S.A.” cedieron la totalidad de sus acciones a las sociedades “Asesorías e Inversiones MSD Ltda.”, “Asesorías e Inversiones AU Ltda.” e “Inversiones Isidora S.A.”

En junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 20 de marzo de 2013 se acordó sustituir el nombre de la Sociedad de “Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A.” por “Unidad Leasing Habitacional S.A.”

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados

a) Base de preparación y presentación

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 30 de junio de 2014, y representa la adopción integral, explicita y sin reservas de las referidas normas internacionales, las que han sido aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en los estados financieros.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Unidad Leasing Habitacional S.A., ex Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A. al 30 de junio de 2014, 31 de diciembre de 2013 y 30 de junio de 2013, y el resultado de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el período en esa fecha, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 23 de julio de 2014.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

b) Período cubierto

Los estados financieros comprenden el período terminado el 30 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2013.

Los estados de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo incluyen el período comprendido entre el 1 de enero al 30 de junio de 2014 y 2013, respectivamente.

c) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las transacciones en una moneda distinta a la moneda funcional se consideran en moneda extranjera y son inicialmente registradas al tipo de cambio a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son traducidos al tipo de cambio de la moneda funcional a la fecha del estado de situación financiera. Todas las diferencias son registradas con cargo o abono a resultados.

	30.06.2014 **$**	**31.12.2013** **$**	**30.06.2013** **$**
Dólar observado	552,72	524,61	507,16

d) Saldo de unidades reajustables (Base de conversión)

Los activos y pasivos reajustables contractualmente en Unidades de Fomento (UF) se convierten al valor equivalente en pesos que presente al cierre de los estados financieros y se presentan sus resultados como ingresos o gastos operacionales según corresponda.

Los valores de la UF son los siguientes:

	30.06.2014 **$**	**31.12.2013** **$**	**30.06.2013** **$**
Unidad de Fomento	24.023,61	23.309,56	22.852,67

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Moneda funcional

El estándar define como una moneda extranjera cualquier moneda diferente a la moneda funcional. Es decir, moneda extranjera se determina desde el punto de vista de la moneda funcional y no necesariamente según la moneda de un país.

La moneda funcional es la moneda del ámbito económico principal en el que opera la entidad. Por ello, es necesario identificar el negocio y los flujos de caja de una entidad, y no solamente el país de operación.

En Chile la Unidad de Fomento (UF) no es considerada una moneda funcional, sino que un factor de indexación que representa una unidad de cuenta reajustable de acuerdo con la inflación. En atención al análisis de los factores señalados en la NIC 21, la Sociedad ha determinado que la moneda funcional es el “Peso Chileno”.

f) Efectivo y equivalentes del efectivo

El efectivo y equivalente del efectivo corresponderá al rubro “Efectivo y depósitos en Bancos” más los instrumentos de negociación de alta liquidez y con riesgo poco significativo de cambio de valor cuyo plazo de vencimiento no supera los tres meses desde la fecha de adquisición.

g) Estado de flujo efectivo

La Sociedad utiliza el método directo para la preparación del estado de flujo de efectivo y ha determinado como efectivo equivalente los saldos en cuentas corrientes bancarias.

El concepto de operación, considera todo a lo inherente a su giro.

h) Activos financieros y Pasivos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en las categorías de instrumentos financieros a valor razonable o instrumentos financieros a costo amortizado según las definiciones contenidas en NIIF 9. La clasificación depende del modelo de negocios con el que se administran estos activos y las características contractuales de cada instrumento.

La Sociedad da de baja en su estado de situación financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

h) Activos financieros y Pasivos financieros (continuación)

Unidad Leasing Habitacional S.A. clasifica sus activos y pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos en las siguientes categorías: Otros Activos Financieros Corrientes, Deudores Comerciales y Cuentas por Cobrar, Otros Activos Financieros no Corrientes, Otros pasivos financieros Corrientes, Cuentas por pagar comerciales y otras Cuentas por pagar y Otros pasivos financieros no Corrientes.

Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Sociedad es reconocida como un activo o un pasivo separado.

La Sociedad elimina de su estado de situación financiera un pasivo financiero (o una parte del mismo) cuando, y sólo cuando, se haya extinguido, esto es, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

El valor justo de instrumentos que son cotizados activamente en mercados formales está determinado por los precios de cotización en la fecha de cierre de los Estados Financieros.

Activos financieros a costo amortizado

Estos corresponden a activos financieros con pagos fijos o determinables, que corresponden a la cancelación de intereses y capital solamente y que son mantenidos en un modelo de negocios cuyo principal objetivo es retenerlos con la finalidad de recuperar sus flujos contractuales.

Estos activos se contabilizan por su costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva menos su deterioro si es que hubiese.

Al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 la Sociedad no tiene activos financieros a costo amortizado.

Activos no corrientes disponibles para la venta

Corresponden a aquellos activos bajo un arrendamiento financiero, que hayan sido clasificados como mantenido para la venta de acuerdo con la NIIF 5 “Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas”.

La Sociedad valorizará los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta, al menor valor entre su valor de libros y su valor justo menos los costos de enajenación.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

i) Propiedades, planta y equipos

Los activos fijos se presentan a su valor de adquisición menos la depreciación acumulada. Las depreciaciones son aplicables en forma lineal considerando los años de vida útil para cada bien.

j) Cuentas por cobrar y pagar con relacionadas

La Sociedad revela en notas a los estados financieros las transacciones y saldos con partes relacionadas, conforme a lo instruido en NIC 24 “Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.”

Éstas son cuentas mercantiles con la Sociedad matriz y corresponde a traspaso de dineros sin intereses ni reajustes, quedando el saldo a valor nominal.

k) Provisiones

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

- Es una obligación actual como resultado de hechos pasados.
- Las provisiones se registran al valor de los pagos futuros, cuando el efecto del descuento es significativo.
- El monto puede estimarse confiablemente y existe una probabilidad cierta que se origine una salida de beneficios económicos para la Sociedad.

l) Contratos de Leasing

La Sociedad ha entregado en arriendo con opción de compra viviendas, mediante la suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de leasing financiero, clasificados como cuentas por cobrar, en activos de corto y largo plazo, de acuerdo la NIC 17. Dichos contratos se clasifican como financieros cuando son transferidos, sustancialmente, todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

m) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

La Sociedad determina la base imponible y calcula su impuesto a la renta de acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes en cada período. La Sociedad reconoce, cuando corresponda, los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias deducibles o imponibles entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12 “Impuesto a las Ganancias.” También se reconocerá activo por impuestos diferidos por las pérdidas y créditos tributarios no utilizados, siempre que sea probable que se puedan compensar con bases imponibles positivas en el futuro. Tanto activos como pasivos por impuestos diferidos se clasifican entre las partidas no corrientes.

El 27 de septiembre de 2012 se publicó en el Diario Oficial la Ley N°20.630 que "Perfecciona la Legislación Tributaria y Financia la Reforma Educacional" (reforma tributaria) que incluye, dentro de otros aspectos, el aumento de la tasa de Impuesto a la Renta de Primera Categoría en forma permanente a un 20%. Este aumento de tasa es aplicable a contar del ejercicio comercial 2012.

n) Política de dividendo

De acuerdo a los estatutos de la constitución de la Sociedad, se distribuirá anualmente a sus accionistas los dividendos que en cada oportunidad acuerde la junta de accionista respectiva.

ñ) Estimaciones de la Gerencia

No existen estimaciones que la Gerencia haya realizado en el proceso de aplicación de políticas contables de la entidad y que tengan un efecto significativo en los estados financieros.

o) Reconocimiento de ingresos

- Activos financieros

  Los activos financieros incluyen los intereses y reajustes devengados hasta la fecha de cierre del ejercicio. Los ingresos por intereses y reajustes se reconocen contablemente en función a su período de devengo sobre la base de la tasa efectiva.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

o) Reconocimiento de ingresos (continuación)

- Contratos Leasing Financiero

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

- Ingresos por venta de BVL

  Los ingresos por venta de BVL, corresponden a los subsidios entregados por el Estado de Chile a los clientes, con el objeto de financiar la adquisición de viviendas habitacionales.

p) Reconocimiento de gastos

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

Se reconocerá un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumpla los requisitos necesarios para su registro como activo. Por el contrario, si se espera que los desembolsos generen beneficios económicos futuros, se utilizará un procedimiento genérico y racional de distribución de los gastos, aplicándose las depreciaciones o amortizaciones correspondientes, de forma tal que permita una correlación entre ingresos y gastos.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

q) Normas emitidas vigentes y no vigentes en el 2014

La Sociedad solo ha aplicado NIIF 9 en forma anticipada por requerimiento de la SVS.
El detalle de nuevas normas contables emitidas durante el año 2014, se presenta a continuación:

Nuevas normas contables

	Normas	**Fecha de Aplicación Obligatoria**
IFRIC 21	Gravámenes	01.01.2014
IFRS 9	Instrumentos financieros	por determinar
IFRS 14	Cuentas regulatorias diferidas	01.01.2016
IFRS 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	01.01.2017

	Mejoras y Modificaciones	**Fecha de Aplicación Obligatoria**
IFRS 10	Estados financieros Consolidados	01.01.2014
IFRS 12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	01.01.2014
IAS 27	Estados financieros separados	01.01.2014
IAS 32	Instrumentos financieros: Presentación	01.01.2014
IAS 36	Deterioro del valor de los activos	01.01.2014
IAS 39	Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición	01.01.2014
IAS 19	Beneficios a los empleados	01.07.2014
IFRS 3	Combinaciones de negocios	01.07.2014
IAS 40	Propiedades de inversión	01.07.2014
IFRS 9	Instrumentos financieros	01.01.2015
IAS 16	Propiedades, planta y equipo	01.01.2016
IAS 38	Activos intangibles	01.01.2016
IAS 41	Agricultura	01.01.2016
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	01.01.2016

Nota 3 - Cambios Contables

Entre el 30 de junio de 2014 y 2013 no se han producido cambios contables que puedan afectar significativamente la interpretación de estos estados financieros.

Nota 4 - Nómina de Accionistas

De acuerdo al Registro de Accionistas de la Sociedad al 30 de junio de 2014, la Sociedad registra los siguientes accionistas vigentes:

Accionistas	Cantidad de Acciones	% del Capital
Asesorías e Inversiones MSD Limitada	3.862	99,94
Inversiones AU Limitada	1	0,03
Inversiones Isidora S.A.	1	0,03
Total	3.864	100,00

En la Junta Extraordinaria de Accionista realizada el 24 de Septiembre del 2013, se aprobó y materializó el aumento de capital de la Sociedad por $373.358.987 que incluía la absorción de ganancias y capitalización de reservas sociales, y la emisión de 998 acciones adicionales, según el siguiente resumen:

1) Aumento de capital por la suma de M$315.164, mediante la emisión de 998 acciones de pago, a un precio de $315.795,61 cada una.
2) En consecuencia, el nuevo capital de la Sociedad se divide en 1.998 acciones de la misma serie única.
3) Aumento de capital por la suma de M$58.195 mediante la capitalización proveniente de reservas sociales consistentes en ganancias acumuladas.
4) Las accionistas "Asesorías e Inversiones AU Limitada" e "Inversiones Isidora S.A.", renunciaron a favor de “Asesorías e Inversiones MSD Limitada” al ejercicio de su opción de suscripción preferente, conservando, cada una, una acción. Por su parte, “Asesorías e Inversiones MSD Limitada” suscribió la cantidad de 998 acciones de pago a un precio de $315.795,61 cada una, lo que da un Total de M$315.164, suma que “Asesorías e Inversiones MSD Limitada” pagó al contado y en dinero efectivo.
5) El nuevo capital social es de M$630.960.
6) Aportes por enterar por M$23.836.

Nota 4 - Nómina de Accionistas (continuación)

En la Junta Extraordinaria de Accionistas realizada el 13 de junio de 2014, se acordó aumentar el capital estatutario de la Sociedad de M$630.960, dividido en 1.998 acciones, sin valor nominal, todas de una misma serie y de igual valor, íntegramente suscritas y pagadas, a la cantidad de M$1.220.373., es decir, aumentar el capital en la suma Total de M$589.413. mediante: (i) M$99.049., que serán pagados mediante la capitalización del saldo de utilidades sociales, sin emitir nuevas acciones de pago, previa absorción de la cuenta patrimonial "Otras Reservas" por la cantidad negativa de M$6.283 y; (ii) los restantes M$ 490.364 serán pagados mediante la emisión de 1.886 acciones de pago, todas ellas nominativas, sin valor nominal y de una misma serie, íntegramente suscritos y pagados por el accionista Asesorías e Inversiones MSD Limitada, con M$466.528 de créditos en contra de la Sociedad y M$23.836 de aportes por enterar al 31 de diciembre de 2013.

Nota 5 - Remuneración del Directorio

El Directorio de la Sociedad, al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 no recibe remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo.

Nota 6- Efectivo y Equivalente al Efectivo

El detalle de los saldos incluidos bajo efectivo y equivalente al efectivo, es el siguiente:

Conceptos	**30.06.2014** **M$**	**31.12.2013** **M$**
Disponible	64.107	32.994
Total	64.107	32.994

Al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, el saldo corresponde a saldos en cuentas corrientes bancarias, por M$64.107 y M$32.994 respectivamente.

Nota 7 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Corrientes

La composición de este rubro al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

Concepto	30.06.2014 M$	31.12.2013 M$
Subsidios por cobrar	1.635.097	977.370
Cuenta por cobrar Penta Vida Compañía de Seguros	430.226	787.858
Arriendos Leasing por cobrar	126.685	64.515
Cuentas por cobrar	38.990	26.077
Seguros y subsidios	12.137	5.988
Gastos de originación anticipados	99.033	54.171
Total	2.342.168	1.915.979

Las normas de carácter general N°262 del 30 de octubre y la N° 264 del 24 de noviembre de 2009, la SVS autorizó la venta de Contratos de Leasing Habitacional, como activos representativos de reserva técnica, para las compañías de Seguros de Vida. Amparado en esta norma, Unidad Leasing Habitacional suscribió un contrato marco de venta para el año 2013 y 2014, contra el cual se materializaron tres ventas de cartera por un monto Total de M$1.298.495, durante el año 2013. Entre el 1° de enero y 30 de junio de 2014, se materializaron cinco ventas de cartera por un monto Total de M$1.253.732 (saldo insoluto).

Estas ventas generan un margen, que se determina por el diferencial entre la tasa de compra de los activos y la tasa de originación de los mismos. Unidad Leasing Habitacional no tiene ningún riesgo asociado a estas ventas de cartera, toda vez que transfirió la totalidad de los riesgos, como también los beneficios de esta transacción.

Nota 8 - Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

a) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	30.06.2014 M$	31.12.2013 M$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	19.981	50.743
Asesoría e Inv. MSD Ltda.	Accionista	Chile	Más de 1 año	399.049	-
Total				419.030	50.743

Estas operaciones no devengan intereses y la moneda de origen es el peso chileno.

Nota 8 - Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas (continuación)

b) Transacciones

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	Descripción de la Transacción	30.06.2014 Monto M$	30.06.2014 Efecto en Resultado M$	31.12.2013 Monto M$	31.12.2013 Efecto en Resultado M$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Cesión derechos y obligaciones	19.981	19.981	50.743	50.743
As. e Inv. MSD Ltda.	Accionista	Chile	Más de 1 año	Cuenta Corriente Mercantil	399.049	-	-	-
Total					419.030	19.981	50.743	50.743

Estas operaciones no devengan intereses y la moneda de origen es el peso chileno.

c) Remuneración y beneficios recibidos por el personal clave de la Sociedad

El número de ejecutivos considerados como personal clave es de 5 personas, y se componen de la siguiente forma:

Cargo	N° de Ejecutivos 30.06.2014
Directores	4
Presidente	1
Total	5

El Directorio de la Sociedad y el Presidente, al 30 de junio de 2014 no recibe remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo.

Nota 9 - Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta

Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificadas como mantenidas para la venta.

La composición de este rubro al 30 de junio de 2014 es la siguiente:

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M$
Paseo Rosa Ester Rodriguez 6877, Block B3, Depto. 110	13.07.2011	8.423
Pje. Rio Lluta 1551 Depto. 34, Pucara de Lasana	14.09.2011	9.301
San Luis 560, D. A 32	14.09.2011	10.170
Pje. Ucayali 2530 A, Depto 11	27.04.2012	7.680
Total casas disponibles para la venta al 30.06.2014		35.574

Nota 9 - Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta (continuación)

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2013 es la siguiente:

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M$
Pje. La Siembra 1760	13.07.2011	15.124
Paseo Rosa Ester Rodriguez 6877, Block B3, Depto. 110	13.07.2011	8.423
Pje. Rio Lluta 1551 Depto. 34, Pucara De Lasana	14.09.2011	9.301
San Luis 560, D. A 32	14.09.2011	9.788
Pje Ucayali 2530 A, Depto. 11	27.04.2012	7.480
Total casas disponibles para la venta al 31.12.2013		50.116

Nota 10 - Activos no Financieros

a) Activos no Financieros, Corrientes y no Corrientes

La composición de los contratos de leasing al 30 de junio de 2014 es la siguiente:

Plazo	Valor Nominal M$	Intereses por Recibir M$	Corto Plazo Valor Presente M$	Largo Plazo Valor Presente M$
1 año	148.699	18.360	167.059	-
12 años	140.436	1.177	-	141.613
15 años	239.806	2.354	-	242.160
20 años	2.588.337	1.650	-	2.589.987
30 años	17.440	-	-	17.440
Total	3.134.718	23.541	167.059	2.991.200

La composición de los contratos de leasing al 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

Plazo	Valor Nominal M$	Intereses por Recibir M$	Corto Plazo Valor Presente M$	Largo Plazo Valor Presente M$
1 año	72.010	11.278	83.288	-
12 años	75.925	723	-	76.648
15 años	129.625	1.446	-	131.071
20 años	1.399.103	1.012	-	1.400.115
30 años	17.684	-	-	17.684
Total	1.694.347	14.459	83.288	1.625.518

Nota 11 - Activos Intangibles

La composición de este rubro al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

Conceptos	**30.06.2014 M$**	**31.12.2013 M$**
Desarrollo de software	30.982	18.724
Total	30.982	18.724

El desarrollo de software corresponde al desarrollo del simulador y del sistema de originación de contratos de Leasing Habitacional encargado a asesores externos.

Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos, no Corrientes

La composición de este rubro al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

Conceptos	**30.06.2014 M$**	**31.12.2013 M$**
Equipos computacionales	6.204	5.575
Muebles y útiles	1.095	905
Depreciación acumulada	(1.315)	(667)
Total	5.984	5.813

Durante el año 2104 se adquirieron 2 computadores por M$629 y muebles de oficina por M$190.

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes

La composición de este rubro al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

	Saldos	
Clase de Pasivo Financiero	**Al 30.06.2014 M$**	**Al 31.12.2013 M$**
Préstamos Bancarios	1.940.197	1.826.912

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes (continuación)

Préstamos Bancarios - desglose de monedas y vencimientos

a) Créditos Bancarios al 30 de junio de 2014

Banco	Moneda	Inicio	Tasa Mensual %	Tasa Efectiva %	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 30.06.2014 M$
Penta Vida	Peso	29.04.2014	0,85	0,85	96.812.960-0	Bullet	05.09.2014	241.366
Chile	Peso	03.07.2013	0,64	7,96	97.004.000-5	Bullet	27.07.2014	114.518
ITAU	Peso	24.12.2013	0,63	8,60	76.645.030-k	Bullet	22.07.2014	560.103
ITAU	Peso	04.10.2013	0,62	8,86	76.645.030-k	Bullet	31.07.2014	116.126
Internacional	Peso	12.12.2013	0,85	10,82	97.011.000-3	Bullett	11.09.2014	200.802
Consorcio	Peso	20.10.2013	0,65	8,34	99.500.410-0	Bullet	12.09.2014	301.894
Bice	Peso	09.10.2013	0,68	9,38	97.080.000-k	Bulle	05.08.2014	203.198
Estado	Peso	04.12.2013	0,69	8,60	97.030.000-7	Bullet	02.09.2014	202.190
Total								1.940.197

Al 30 de junio de 2014, se han devengado M$76.861 de intereses.

b) Créditos Bancarios al 31 de diciembre de 2013

Banco	Moneda	Inicio	Tasa Mensual %	Tasa Efectiva %	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2013 M$
Chile	Peso	14.05.2013	0,63	7,83	97.004.000-5	Bullet	02.05.2014	120.366
Chile	Peso	03.07.2013	0,64	7,96	97.004.000-5	Bullet	27.06.2014	118.657
ITAU	Peso	24.12.2013	0,69	8,60	76.645.030-k	Bullet	24.03.2014	550.883
ITAU	Peso	04.10.2013	0,71	8,86	76.645.030-k	Bullet	02.01.2014	116.301
Internacional	Peso	12.12.2013	0,86	10,82	97.011.000-3	Bullet	12.03.2014	201.088
Consorcio	Peso	20.10.2013	0,67	8,34	99.500.410-0	Bullet	21.02.2014	304.480
Bice	Peso	09.10.2013	0,75	9,38	97.080.000-k	Bullet	07.01.2014	204.178
Estado	Peso	04.12.2013	0,69	8,60	97.030.000-7	Bullet	03.05.2014	201.240
ITAU (línea crédito)	Peso	06.11.2013	1,0 + TAB 30	1,0 + TAB 30	76.645.030-k	Revolving	06.06.2014	9.719
Total								1.826.912

Al 31 de diciembre de 2013, se han devengado M$41.760 de intereses.

Nota 14 - Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, Corrientes

La composición de este rubro al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

Conceptos	**30.06.2014 M$**	**31.12.2013 M$**
Proveedores	16.326	13.912
Acreedores varios	753	15.353
Seguros	21.624	7.887
Recaudaciones por aplicar	42.012	9.238
Cuentas por pagar Inmobiliarias	1.847.966	1.032.730
Retenciones	5.045	4.067
Total	1.933.726	1.083.187

Nota 15 - Otras Provisiones, Corrientes

La composición de este rubro al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

	30.06.2014 M$	**31.12.2013 M$**
Provisión de Gastos	65.289	16.991
Total	65.289	16.991

La conciliación de las provisiones se presentan a continuación:

	30.06.2014 M$	**31.12.2013 M$**
Saldo de apertura	16.991	9.864
Adicionales		
Provisión de vacaciones	16.504	8.701
Provisión gastos de auditoría	4.268	8.290
Provisión gastos	43.876	-
Usadas	(16.350)	-
Provisión morosos	-	(9.864)
Saldo	65.289	16.991

Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos

a) Pasivos por impuestos corrientes

El detalle de este rubro es el siguiente:

Conceptos	30.06.2014 M$	31.12.2013 M$
Provisión impuesto renta	10.804	-
Impuesto único	2.470	2.409
Impuestos segunda categoría	153	85
Total	13.427	2.494

b) Impuestos diferidos

Durante el ejercicio 2014 (ejercicio 2013 M$1.740) no se han generado impuestos diferidos por la provisión de vacaciones del personal contratado.

Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera

Activos	Moneda	30.06.2014 M$	31.12.2013 M$
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos	64.107	32.994
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	UF	2.342.168	1.915.979
Otros activos no financieros	Pesos	167.059	83.288
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Pesos	35.574	50.116
Otros activos no financieros, no corrientes	Pesos	2.991.200	1.625.518
Activos intangibles	Pesos	30.982	18.724
Propiedades, plantas y equipos	Pesos	5.984	5.813
Activos por impuestos diferidos	Pesos	1.740	1.740
Total Activos		5.638.814	3.734.172

Pasivos	Moneda	36.06.2014 M$	31.12.2013 M$
Otros pasivos financieros corrientes	Pesos	1.940.197	1.826.912
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	Pesos	419.030	50.743
Pasivos por impuestos corrientes	Pesos	13.427	2.494
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	Pesos	1.933.729	1.083.187
Otras provisiones, corrientes	Pesos	65.289	16.991
Total Pasivos		4.371.672	2.980.327

Nota 18 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias

a) El detalle de los ingresos por actividades ordinarias, se presenta a continuación:

Concepto	01.01.2014 30.06.2014 M$	01.01.2013 30.06.2013 M$	01.04.2014 30.06.2014 M$	01.04.2013 30.06.2013 M$
Ingresos por arriendo	107.899	21.508	64.321	12.736
Ingresos por venta carteras Leasing habitacional	1.578.499	-	966.791	-
Ingresos venta BVL	434.307	-	202.050	-
Otros ingresos	145.932	-	70.894	-
Total	2.266.637	21.588	1.304.056	12.736

b) El detalle de los costos por actividades ordinarias, se presenta a continuación:

Concepto	01.01.2013 30.06.2014 M$	01.01.2013 30.06.2013 M$	01.04.2014 30.06.2014 M$	01.04.2013 30.06.2013 M$
Costos por venta carteras Leasing Habitacional	1.318.497	-	799.074	-
Costo venta BVL	476.129	-	223.756	-
Otros costos	143.021	-	82.387	-
Total	1.937.647	-	1.105.217	-

Nota 19 - Gastos de Administración

El detalle de los conceptos involucrados en este rubro, se presenta a continuación:

Concepto	01.01.2014 30.06.2014 M$	01.01.2013 30.06.2013 M$	01.04.2014 30.06.2014 M$	01.04.2013 30.06.2013 M$
Gastos legales	(12.173)	(624)	(6.276)	(279)
Morosidad	-	(1.564)	-	(536)
Remuneraciones Administración de activos	(9.389)	(4.360)	(5.537)	(2.181)
Asesorías externas	(69.777)	(13.438)	(59.038)	(3.758)
Arriendos	(10.748)	(7.640)	(5.413)	(4.754)
Remuneraciones	(116.265)	(97.052)	(60.402)	(76.586)
Otros	(53.216)	(13.845)	(27.179)	(10.861)
Total	(271.568)	(138.523)	(163.845)	(98.955)

Nota 20 - Otros Egresos

El detalle de los conceptos involucrados en este rubro, se presenta a continuación:

Concepto	01.01.2014 30.06.2014 M$	01.01.2013 30.06.2013 M$	01.04.2014 30.06.2014 M$	01.04.2013 30.06.2013 M$
Otros gastos	27.870	-	15.004	-
Total	27.870	-	15.004	-

Nota 21- Ganancia (pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuadas

Concepto	01.01.2014 30.06.2014 M$	01.01.2013 30.06.2013 M$	01.04.2014 30.06.2014 M$	01.04.2013 30.06.2013 M$
Ingresos venta de casas	4.426	156	4.426	156
Total	4.426	156	4.426	156

Nota 22 - Otros Ingresos

El detalle de los conceptos involucrados en este rubro, se presenta a continuación:

Concepto	01.01.2014 30.06.2014 M$	01.01.2013 30.06.2013 M$	01.04.2014 30.06.2014 M$	01.04.2013 30.06.2013 M$
Intereses Fondo Mutuo	-	572	-	19
Intereses penales y honorarios	245	589	125	223
Ingresos activados originación	-	8.674	-	8.674
Seguros y Adm. de CLH Penta	29.998	-	17.829	-
Total	30.243	9.835	17.954	8.916

Nota 23 - Resultado por Unidades de Reajuste

El detalle de los conceptos involucrados en este rubro, se presenta a continuación:

Concepto	01.01.2014 30.06.2014 M$	01.01.2013 30.06.2013 M$	01.04.2014 30.06.2014 M$	01.04.2013 30.06.2013 M$
Cuentas por cobrar	30.216	-	-	-
Contratos de Leasing	40.001	(3.359)	42.144	(1.748)
Total	70.217	(3.359)	42.144	(1.748)

Nota 24 - Sanciones

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros

Durante el año 2013, y entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2014, no se han aplicado sanciones por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros a la Sociedad, sus directores o administradores.

b) De otras autoridades administrativas

Durante el año 2013, y entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2014, no se han aplicado sanciones por parte de otras autoridades administrativas, a la Sociedad, sus directores o administradores.

Nota 25 - Riesgos

Unidad Leasing Habitacional S.A., como toda Sociedad, se encuentra expuesta a una serie de riesgos, tanto de mercado, financieros, como operacionales inherentes al negocio en el que se desenvuelven. Sin embargo, la Sociedad identifica estos riesgos y elabora diversos controles efectivos a fin de manejar y minimizar posibles impactos o efectos adversos. Estos controles efectivos se aplican, para luego ser evaluados y corregidos o mejorados, procurando siempre su eficiencia.

El Directorio de la Sociedad determina la estrategia y el lineamiento general en que se debe concentrar la Administración de los riesgos, la cual es implementada por las distintas unidades de negocio.

Nota 25 - Riesgos (continuación)

La Sociedad ha determinado que existe deterioro de los Contratos en Leasing, si existen indicios que el valor recuperable de estos es menor al valor contabilizado, de acuerdo a lo señalado en la NIC 39. Si este fuera el caso, el activo se presentaría como deteriorado, y se reconocerá una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

Los riesgos que enfrentan las operaciones de la Sociedad se concentran principalmente en aquellos que son de carácter crediticio, es decir, la recuperación oportuna de las cuotas de leasing por cobrar originadas por las ventas de la operación. Para ello, nuestra Empresa tiene claramente establecida políticas de crédito hacia sus clientes, las cuales se aplicaron para todas las operaciones realizadas.

A continuación mencionaremos las políticas de cobranza para minimizar este riesgo.

a) Políticas de cobranza

Antes del vencimiento de la cuota (pago hasta el día 10 de cada mes) el administrador primario envía cupones. Al quinto día siguiente del vencimiento se contacta telefónicamente a los clientes que se encuentran impagos y se les incentiva a realizar un compromiso para evitar el envío a cobranza prejudicial.

Al día 26 de cada mes (15 días aproximadamente de morosidad) se envía el deudor moroso a cobranza prejudicial, quienes gestionan el pago de la deuda. Cuando el cliente cumple la tercera cuota impaga se le envía al estudio jurídico para el proceso cobranza judicial.

Si la deuda persiste y no es posible recuperar los flujos, la vivienda es recuperada con sentencia judicial donde vuelve a integrar nuestros activos.

b) Seguimiento de morosidad

Al cierre de cada mes, se revisan los avances en cuanto al pago de cuotas por parte de los clientes.

Se realizan gestiones de chequeo de morosidad temprana a los deudores con 1 dividendo en mora, enviando carta de morosidad y efectuando llamados telefónicos a estos deudores para minimizar el impacto que esto podría provocar en la cartera global.

Nota 25 - Riesgos (continuación)

c) Riesgo de crédito

Las inversiones de corto plazo mantenidas por la Sociedad, se encuentran invertidas en instituciones de primer nivel, cuya clasificación de riesgo se sitúa mayoritariamente en las categorías BBB o superiores, y sus equivalentes.

d) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la incertidumbre que siempre existe respecto de la capacidad que puede llegar a tener la Sociedad, bajo condiciones normales o excepcionales, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus clientes, como a las entidades que le han otorgado financiamiento.

Como parte de la gestión de riesgos, Unidad Leasing Habitacional S.A., cuenta con políticas de gestión de liquidez que aseguran el cumplimiento oportuno de sus obligaciones, tanto en condiciones normales como en situaciones excepcionales, cuando estas últimas puedan alejarse en forma significativa de lo esperado. A este respecto, la Empresa realiza un seguimiento diario a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la Administración.

Para mitigar estos riesgos de liquidez, Unidad Leasing Habitacional S.A., realiza permanentemente cálculos que les permitan establecer las fechas y montos del dinero que van a necesitar para sus obligaciones y del dinero que va a recibir por depósitos.

A continuación se muestra un análisis de la posición neta de la Compañía en el corto plazo incluyendo lapsos de hasta dos meses, en los cuales se proyectan los flujos de ingresos y egresos para evaluar la liquidez en un período de tiempo determinado, análisis realizado para evaluación cuantitativa.

Moneda Local	**Hasta 7 Días M$**	**Hasta 15Días M$**	**Hasta 30 Días M$**	**Hasta 60 Días M$**
Disponible e inversiones	55.110	37.367	33.568	56.540
Ingresos	36.306	385.044	737.755	1.799.471
Egresos	(89.722)	(411.551)	(766.931)	(1.768.339)
Posición neta	1.694	10.860	4.392	87.672

Nota 25 - Riesgos (continuación)

d) Riesgo de liquidez (continuación)

A continuación se muestra un análisis del perfil de flujos de pagos de pasivos incluyendo lapsos de hasta dos meses, en los cuales se proyectan los flujos de pago de los mismos en un período de tiempo determinado.

Moneda Local	**Hasta 7 Días M$**	**Hasta 15 Días M$**	**Hasta 30 Días M$**	**Hasta 60 Días M$**
Proveedores y acreedores varios	(1.809)	(11.623)	(13.448)	(15.329)
Seguros	-	-	(6.872)	(6.872)
Recaudaciones por aplicar	-	-	(4.281)	(4.502)
Cuentas por pagar inmobiliarias	(70.947)	(374.577)	(502.526)	(1.329.783)
Retenciones	-	(3.582)	(3.940)	(4.119)
Impuesto único y segunda categoría	-	(2.967)	(3.138)	(3.280)
Perfilamiento de pasivos	(72.756)	(392.749)	(534.205)	(1.363.885)

e) Riesgo de mercado

Las entidades controladas incurren en riesgos de mercado y liquidez en el curso habitual de sus negocios. La Sociedad no tiene riesgo de mercado porque sus activos son contabilizados a costo amortizado y no a valor de mercado.

Nota 26 - Contingencias

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

Nota 27 - Medio Ambiente

Por la naturaleza de la industria, la Sociedad no produce ningún efecto sobre el medio ambiente.

Nota 28 - Hechos Posteriores

Entre el 30 de junio de 2014 y la fecha de emisión de los Estados Financieros, la Administración no está en conocimiento de hechos posteriores que pudieran afectar significativamente dichos Estados Financieros.

En reunión de Directorio celebrada el 23 de julio de 2014, se aprobaron los Estados Financieros de la Sociedad al 30 de junio de 2014. En reunión de Directorio celebrada el 27 de agosto de 2014, se aprobó la FECU al 30 de Junio de 2014 y se tomó conocimiento y opinión del informe intermedio de los auditores externos.