Estados Financieros Intermedios

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Santiago, Chile
30 de junio de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

EY
Building a better working world

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

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

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores
Accionistas y Directores de
Unidad de Leasing Habitacional S.A.:

Hemos revisado los estados financieros intermedios de Unidad de Leasing Habitacional S.A., que comprenden el estado de situación financiera intermedio al 30 de junio de 2019; los estados intermedios de resultados integrales por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018; los estados intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los períodos de seis meses terminados en esas fechas, y; sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de acuerdo con NIC 34, "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros intermedios, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es realizar una revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de estados financieros intermedios. Una revisión de los estados financieros intermedios 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 los estados financieros. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a los estados financieros intermedios, mencionados en el primer párrafo, para que estén de acuerdo con NIC 34, "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Building a better
working world

Otros asuntos

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018

Con fecha 27 de marzo de 2019, emitimos una opinión sin modificaciones sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de Unidad de Leasing Habitacional S.A., en los cuales se incluye el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, que se presenta en los estados financieros intermedios adjuntos, además de sus correspondientes notas.

Luis Martínez M.

EY Audit SpA.

Santiago, 11 de septiembre de 2019

Estados Financieros Intermedios

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

30 de junio de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

Indice

Estados Financieros Intermedios

Estados Intermedios de Situación Financiera..... 1
Estados Intermedios de Resultados Integrales por Función..... 3
Estados Intermedios de Flujos de Efectivo (Método Directo) 4
Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio 5
Notas a los Estados Financieros Intermedios..... 7

Nota 1 - Información Corporativa 7
Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados 7

a) Base de preparación y presentación 7
b) Período cubierto..... 7
c) Transacciones y saldos en moneda extranjera 8
d) Saldo de unidades reajustables (base de conversión) 8
e) Moneda funcional..... 8
f) Efectivo y equivalentes al efectivo..... 8
g) Estado de flujo efectivo 9
h) Activos financieros y pasivos financieros 9
i) Propiedades, planta y equipos 10
j) Contratos de arrendamiento operativo 10
k) Cuentas por cobrar y pagar con relacionadas..... 11
l) Provisiones 11
m) Contratos de leasing 11
n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos 11
ñ) Política de dividendo 12
o) Estimaciones de la Gerencia..... 12
p) Reconocimiento de ingresos 12
q) Reconocimiento de gastos 13
r) Reclasificaciones 13
s) Nuevos pronunciamientos contables..... 13

Estados Financieros Intermedios

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

30 de junio de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

Indice

Nota 3 - Cambios Contables 21
Nota 4 - Nómina de Accionistas 21
Nota 5 - Remuneración del Directorio 22
Nota 6 - Efectivo y Equivalente al Efectivo 22
Nota 7 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar 22
Nota 8 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas 24
Nota 9 - Activos no Corrientes mantenidos para la Venta 25
Nota 10 - Otros Activos no Financieros 26
Nota 11 - Activos Intangibles 27
Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos y Activo por Derecho a usar Bienes en Arriendo y Obligaciones por Contratos de Arriendo 27
Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes 29
Nota 14 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar 30
Nota 15 - Provisión Beneficios a Empleados y otras Provisiones 31
Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos 32
Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera 33
Nota 18 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias 33
Nota 19 - Gastos de Administración 34
Nota 20 - Otros Gastos 35
Nota 21 - Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuadas 35
Nota 22 - Otros Ingresos por Función 35
Nota 23 - Resultado por Unidades de Reajuste 36
Nota 24 - Sanciones 36
Nota 25 - Riesgos 36
Nota 26 - Contingencias 39
Nota 27 - Medioambiente 39
Nota 28 - Hechos Posteriores 39

Estados Financieros Intermedios

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

30 de junio de 2019, 2018 y 31 de diciembre de 2018

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados Intermedios de Situación Financiera

30 de junio 2019 y 31 de diciembre 2018

ACTIVOS	Nota	30.06.2019 M$	31.12.2018 M$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6)	1.431.635	288.564
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(7)	8.814.057	7.410.991
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(8)	15.000	-
Otros activos no financieros, corrientes	(10)	106.068	160.731
Activos no corrientes mantenidos para la venta	(9)	186.133	201.485
Total activo corriente		10.552.893	8.061.771
Activo no Corriente			
Otros activos no financieros, no corrientes	(10)	9.997.701	10.156.297
Activos intangibles	(11)	13.517	27.034
Propiedades, planta y equipos	(12)	215.738	9.501
Activo por derecho a usar bienes en arrendamiento	(12)	302.593	-
Activos por impuestos diferidos	(16)	-	-
Total activo no corriente		10.529.549	10.192.832
Total Activos		21.082.442	18.254.603

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados Intermedios de Situación Financiera

30 de junio 2019 y 31 de diciembre 2018

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	30.06.2019 M$	31.12.2018 M$
Pasivos			
Pasivo Corriente			
Otros pasivos financieros	(13)	11.265.346	10.008.299
Pasivos por impuestos corrientes	(16)	147.583	289.938
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(14)	4.420.645	3.470.341
Provisión beneficios a empleados	(15)	146.606	107.615
Otras provisiones	(15)	566.400	818.380
Obligaciones por contrato de arrendamientos, corriente	(12)	72.753	-
Total pasivo corriente		16.619.333	14.694.573
Pasivo no Corriente			
Pasivos por impuestos diferidos	(16)	227.014	146.072
Obligaciones por contrato de arrendamientos, no corrientes	(12)	254.637	-
Total pasivo no corriente		481.651	146.072
Total pasivos		17.100.984	14.840.645
Patrimonio Neto			
Capital emitido		3.439.465	2.712.883
Ganancias (pérdidas) acumuladas		541.993	701.075
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		3.981.458	3.413.958
Total patrimonio neto		3.981.458	3.413.958
Total Pasivos y Patrimonio Neto		21.082.442	18.254.603

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados Intermedios de Resultados Integrales por Función

Por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018

		Acumulado		Trimestre	
		01.01.2019	01.01.2018	01.04.2019	01.04.2018
		30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Estados de Resultados	**Nota**	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**
Ingresos de actividades ordinarias	(18)	13.423.605	10.559.323	7.674.110	5.163.903
Costo de ventas	(18)	(11.941.563)	(9.398.042)	(6.837.690)	(4.606.973)
Margen bruto		1.482.042	1.161.281	836.420	556.930
Gasto de administración	(19)	(816.092)	(631.606)	(469.661)	(352.990)
Otros gastos	(20)	(232.910)	(167.285)	(118.123)	(86.438)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuas	(21)	63.559	78.579	31.497	50.304
Otros ingresos por función	(22)	584.365	477.917	295.780	259.508
Costos financieros	(13)	(362.165)	(259.368)	(192.787)	(125.047)
Resultados por unidades de reajuste	(23)	67.808	81.608	68.053	54.165
Ganancia (pérdida), antes de Impuestos		786.607	741.126	451.179	356.432
Gasto por impuesto a las ganancias	(16)	(244.614)	(200.912)	(143.681)	(103.853)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		541.993	540.214	307.498	252.579
Ganancia (pérdida)		541.993	540.214	307.498	252.579
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		541.993	540.214	307.498	252.579

	Acumulado		Trimestre	
	01.01.2019	01.01.2018	01.04.2019	01.04.2018
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Estados del Resultado Integral	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**
Ganancia (pérdida)	541.993	540.214	307.498	252.579
Otros resultado integral total	-	-	-	-
Total resultado integral	541.993	540.214	307.498	252.579

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados Intermedios de Flujos de Efectivo (Método Directo)

Por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018

	Nota	30.06.2019 M$	30.06.2018 M$
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Operación			
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		11.881.008	10.568.000
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(9.842.543)	(9.683.107)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(368.776)	(312.601)
Otros cobros por actividades de operación		(431.748)	(301.725)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(297.142)	(187.554)
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		940.799	83.013
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Inversión			
Compra de propiedades, planta y equipos		(212.567)	(3.452)
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(212.567)	(3.452)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación			
Préstamos clasificados como actividades de financiación		5.624.509	5.475.193
Préstamos de entidades relacionadas		90.000	155.000
Importe procedente de la emisión de acciones		25.507	18.168
Intereses pagados actividades de financiación		(165.959)	(240.927)
Pagos a entidades relacionadas		(1.187.018)	(1.432.556)
Pago préstamos de actividades financiación		(3.972.200)	(4.106.687)
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		414.839	(131.809)
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la Tasa de cambio		1.143.071	(52.248)
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		1.143.071	(52.248)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	(6)	288.564	98.135
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	(6)	1.431.635	45.887

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio

Por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018

	Capital Emitido	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	Patrimonio Total
	M$	M$	M$	M$
Saldo inicial período actual 01.01.2019	2.712.883	701.075	3.413.958	3.413.958
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	2.712.883	701.075	3.413.958	3.413.958
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	541.993	541.993	541.993
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral	-	541.993	541.993	541.993
Emisión de patrimonio	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	25.507	-	25.507	25.507
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios (*)	701.075	(701.075)	-	-
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 30.06.2019	3.439.465	541.993	3.981.458	3.981.458

(*) Corresponde a la capitalización equivalente al 70% del resultado del ejercicio 2018 (detalle en nota 4).

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio

Por los períodos de seis y tres mesas terminados al 30 de junio 2019 y 2018

	Capital Emitido	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	Patrimonio Total
	M$	M$	M$	M$
Saldo Inicial Período Actual 01.01.2018	2.195.178	499.537	2.694.715	2.694.715
Incremento (isminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	2.195.178	499.537	2.694.715	2.694.715
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	540.214	540.214	540.214
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral	-	540.214	540.214	540.214
Emisión de patrimonio	-	-	-	-
Dividendos	-	-		-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	18.168	-	18.168	18.168
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios (*)	499.537	(499.537)	-	-
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 30.06.2018	2.712.883	540.214	3.253.097	3.253.097

(*) Corresponde a la capitalización equivalente al 70% del resultado del ejercicio 2017 (detalle en nota 4)

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

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 2, 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.".

En el Directorio de fecha 27 de marzo 2019 se aprobaron los Estados Finnacieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018. Los presentes estados financieros intermedios, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 11 de septiembre de 2019.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados

a) Base de preparación y presentación

Los presentes estados financieros intermedios de Unidad de Leasing Habitacional S.A., al 30 de junio de 2019, se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por su sigla en inglés).

b) Período cubierto

Los estados de situación financiera intermedio comprenden los períodos terminados al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018; el estado de resultado integral intermedio por los períodos de seis y tres meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018, y el estado intermedio de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo por los períodos de seis meses finalizados al 30 de junio de 2019 y 2018.

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

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.

	30.06.2019 $	31.12.2018 $	30.06.2018 $
Dólar observado	679,15	694,77	651,21

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:

	30.06.2019 $	31.12.2018 $	30.06.2018 $
Unidad de Fomento	27.903,30	27.565,79	27.158,77

e) Moneda funcional

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 al 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.

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

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 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.

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 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.

La Norma NIF 9 reemplaza el modelo de ”pérdida incurrida” de la Norma NIC 39 por un modelo de “pérdida crediticia esperada”. El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente, a diferencia de la Norma NIC 39.

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

h) Activos financieros y pasivos financieros (continuación)

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.

Activos no corrientes mantenidos 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.

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. La vida útil promedio asignada a los bienes es de 6 años.

j) Contratos de arrendamiento operativo

El contrato por arrendamiento es reconocido como un activo por derecho a uso del bien y un pasivo por obligación del contrato de arriendo, este monto corresponde al valor presente de los pagos de arriendo restantes, a partir del 1 de enero de 2019 hasta el término del contrato, descontando estos flujos a una tasa de financiamiento.

El rubro de Activo por derecho a usar bienes en arrendamiento es medido al costo menos depreciación acumulada, amortización y ajustes por deterioros.

La depreciación es reconocida en resultado sobre la base lineal de la vida útil del contrato de arrendamiento.

El Pasivo por Obligación por contrato de arrendamiento se mide considerando el monto inicial deduciendo el importe correspondiente a los pagos efectuados por arrendamiento e incrementando el interés y reajuste calculado sobre el pasivo.

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

k) 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”.

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

l) 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.
- 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.

m) 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 con NIC 17. Dichos contratos se clasifican como financieros cuando son transferidos, sustancialmente, todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

n) 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, la que junto a otras modificaciones considera para el año comercial 2015 un 22,5 %, año comercial 2016 un 24%, año comercial 2017 un 25% y año comercial 2018 un 27%.

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

ñ) 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. Al 31 de diciembre del 2018, la Sociedad provisionó el 30% de dividendo mínimo.

o) Estimaciones de la Gerencia

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

p) 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.

- Contratos leasing habitacional

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 Sociedad 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 Contratos de Leasing Habitacional (CLH)

Unidad Leasing Habitacional ha suscrito contratos de venta de cartera de CLH. Estas ventas generan un margen que representa el ingreso por venta de cartera, que se determina por el valor presente del saldo insoluto calculado al 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.

- Ingresos por venta de Bonos Vivienda Leasing (BVL)

Los ingresos por venta de BVL, corresponden a los ingresos por la venta de los subsidios entregados por el Estado de Chile a los clientes que Unidad recibe a través de Bonos desmaterializados en cuenta del DCV, que vende en el mercado con el fin de financiar la adquisición de viviendas.

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

q) 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.

r) Reclasificaciones

La Sociedad al 31 de diciembre 2018 efectuó reclasificación de los siguientes rubros:

- Otros gastos de administracion al rubro gastos legales, que en el ejercicio 2017 se incluían en otros, por M$ 122.737.

s) Nuevos pronunciamientos contables

La Compañía aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2019 o fecha posterior. La Compañía no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

Las normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigencia a la fecha de los estados financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

	Normas e Interpretaciones	Fecha de Aplicación Obligatoria
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero de 2019

IFRS 16 Arrendamientos

La IFRS 16 reemplaza a la IAS 17 *Arrendamientos*, la IFRIC 4 *Determinación si un Acuerdo contiene un Arrendamiento*, SIC-15 *Arrendamientos Operativos-Incentivos* y SIC-*27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*. La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios tengan en cuenta la mayoría de los arrendamientos en un solo modelo de balance.

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 16 Arrendamientos (continuación)

La contabilidad del arrendador según la IFRS 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto a la IAS 17. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros utilizando principios similares a los de la IAS 17.

Unidad Leasing Habitacional tiene como objeto la adquisición de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa, mediante el comúnmente denominado Contrato de Leasing Habitacional. Para la realización de este objeto, la Sociedad se rige por las disposiciones contenidas en la Ley N° 19.281, de 27 de diciembre de 1985, sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, por su normativa complementaria; por las disposiciones contenidas en el Decreto Supremo (en adelante DS) 120 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y por las normas dictadas por la Comisión para el Mercado Financiero, ex Superintendencia de Valores y Seguros, en particular las Normas de Carácter General números 262 y 264. El Contrato de arrendamiento devenga una cuota de arriendo que el cliente cancela a la Compañía durante todo el período del contrato, siendo la vivienda propiedad de la empresa de Leasing. Cabe señalar que la relación promedio de cada contrato respecto del valor de la vivienda es del 65%, razón por la cual el Contrato está totalmente cuibierto ante el no pago del las cuotas de arrendamiento por parte del arrendatario. Dado el modelo de negocio, no se produce deterioro para la empresa por el no pago de cuotas, ya que la vivienda es de su propiedad y tiene una cobertura mínima del 35% del valor del contrato; razón por la cual esta norma no aplica.

IFRIC 23 Tratamiento de posiciones fiscales inciertas

La Interpretación aborda la contabilización de los impuestos sobre la renta cuando los tratamientos impositivos implican incertidumbre que afecta la aplicación de la IAS 12 Impuestos sobre la renta. No se aplica a los impuestos o gravámenes que están fuera del alcance de IAS 12, ni incluye específicamente los requisitos relacionados con los intereses y las sanciones asociadas con tratamientos fiscales inciertos. La Interpretación aborda específicamente lo siguiente:

- Si una entidad considera el tratamiento de posiciones fiscales inciertas por separado.
- Las suposiciones que una entidad hace sobre la evaluación de los tratamientos fiscales por parte de las autoridades fiscales.
- Cómo una entidad determina la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos fiscales no utilizados y las tasas impositivas.
- Cómo una entidad considera los cambios en los hechos y circunstancias.

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRIC 23 Tratamiento de posiciones fiscales inciertas (continuación)

La entidad debe determinar si debe considerar cada tratamiento de una posición fiscal incierta por separado o junto con uno o más tratamientos de posiciones fiscales inciertas. Se debe tomar el enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre.

La aplicación de la mencionada norma no ha generado un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

	Enmiendas	Fecha de Aplicación Obligatoria
IFRS 3	Combinaciones de negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IFRS 9	Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa	1 de enero de 2019
IFRS 11	Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IAS 12	Impuestos a las ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio	1 de enero de 2019
IAS 23	Costos sobre préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019
IAS 28	Inversiones en asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019
IAS 19	Beneficios a los empleados – Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019

RS 3 Combinaciones de Negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable. Las enmiendas deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 9 Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa

Bajo IFRS 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la IFRS 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de "solo pagos de principal más intereses" independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las enmiendas a IFRS 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

IFRS 11 Acuerdos Conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la IFRS 3. Las enmiendas aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

IAS 12 Impuestos a las Ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculadas más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IAS 23 Costo por Préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completas.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

IAS 28 Inversiones en Asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica a IFRS 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la IFRS 9, se aplica a estos intereses a largo plazo.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

IAS 19 Beneficios a los Empleados – Modificación, reducción o liquidación del plan

Las enmiendas a IAS 19 abordan la contabilización cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan durante un período de reporte.

Las enmiendas especifican que cuando una modificación, reducción o liquidación de un plan se produce durante el período de reporte anual, la entidad debe:

- Determine el costo actual de servicios por el resto del período posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan, utilizando los supuestos actuariales usados para medir nuevamente el pasivo (activo) por beneficios definidos, neto, reflejando los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento.
- Determinar el interés neto por el resto del período después de la modificación, reducción o liquidación del plan utilizando: el pasivo (activo), neto por beneficios definidos que refleje los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento; y la tasa de descuento utilizada para medir nuevamente el pasivo (activo) neto por beneficios definidos.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Nuevos Pronunciamientos (Normas, Interpretaciones y Enmiendas) Contables con Aplicación Efectiva para Periodos Anuales Iniciados en o despues del 1 de enero de 2020

Las normas e interpretaciones, así como las enmiendas a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

	Normas e Interpretaciones	Fecha de Aplicación Obligatoria
Marco Conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020

Marco conceptual (revisado)

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de IFRS cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para períodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

La Compañía aún se encuentra evaluando el impacto que tendrá la aplicación de esta modificación al Marco Conceptual.

	Enmiendas	Fecha de Aplicación Obligatoria
IFRS 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
IAS 1 e IAS 8	Definición de material	1 de enero de 2020
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	por determinar

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Nuevos Pronunciamientos (Normas, Interpretaciones y Enmiendas) Contables con Aplicación Efectiva para Periodos Anuales Iniciados en o despues del 1 de enero de 2020 (continuación)

IFRS 3 Combinaciones de Negocios - Definición de un negocio

El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en IFRS 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. El IASB aclara cuales son los requisitos mínimos para definir un negocio, elimina la evaluación respecto a si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier elemento faltante, incluye orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, reduce las definiciones de un negocio y productos e introduce una prueba de concentración de valor razonable opcional.

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en períodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Dado que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones u otros eventos que ocurran en o después de la fecha de la primera aplicación, la mayoría de las entidades probablemente no se verán afectadas por estas enmiendas en la transición. Sin embargo, aquellas entidades que consideran la adquisición de un conjunto de actividades y activos después de aplicar las enmiendas, deben, en primer lugar, actualizar sus políticas contables de manera oportuna.

Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de IFRS (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la IFRS 10 e IAS 28).

La entidad realizara la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Nuevos Pronunciamientos (Normas, Interpretaciones y Enmiendas) Contables con Aplicación Efectiva para Periodos Anuales Iniciados en o despues del 1 de enero de 2020 (continuación)

IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a IAS 1 *Presentación de Estados Financieros* e IAS 8 *Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores,* para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término “esconder” en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

La entidad realizara la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados* e IAS 28 *Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011)* abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La entidad realizara la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

Nota 3 - Cambios Contables

A partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad ha reconocido el efecto acumulado de la adopción de IFRS 16 “Arrendamientos”. De acuerdo a la mencionada norma, se reconoció un activo por el derecho de uso de los bienes arrendados y un pasivo por la obligación de arrendamiento determinado de acuerdo con el valor presente de los pagos de arriendo restante a esa fecha, descontados a una tasa de financiamiento.

En base a lo anterior, al 30 de junio de 2019 se registra en el activo “Activo por derecho a usos bienes en arrendamiento” un monto de M$302.593 y en el pasivo “Obligaciones por contratos de arrendamientos” un monto de M$327.390. (Ver criterio contable en Nota 2j)

Nota 4 - Nómina de Accionistas

De acuerdo al Registro de Accionistas de la Sociedad al 30 de junio de 2019, la Sociedad registra los siguientes Accionistas vigentes:

Accionistas	Cantidad de Acciones	Capital %
Unidad S.A.(ex Asesorías e Inversiones MSD Limitada)	5.266	99,96
Inversiones AU Limitada	1	0,02
Inversiones Isidora S.A.	1	0,02
Total	5.268	100,00

En la Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 29 de marzo de 2019, se aprobó el reparto de dividendos equivalente al mínimo obligatorio del 30% de las ganancias del ejercicio del 2018. Asimismo, en la Junta Extraordinaria de Accionistas realizada con la misma fecha, se adoptó por unanimidad y aclamación los siguientes acuerdos:

1) Aumentar el capital social en la suma de $701.074.674, mediante la capitalización de reservas sociales por idéntica suma y proveniente del remanente de las utilidades del ejercicio 2018, manteniendo invariable la cantidad de acciones. De esta manera el nuevo capital social es la suma de $3.580.349.204, dividido en 5.268 acciones nominativas, de igual valor y de la misma serie única.

En la Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 29 de marzo de 2018, se aprobó el reparto de dividendos equivalente al mínimo obligatorio del 30% de las ganancias del ejercicio del 2017. Asimismo, en la Junta Extraordinaria de Accionistas realizada con la misma fecha, se adoptó por unanimidad y aclamación los siguientes acuerdos:

1) Aumentar el capital social en la suma de $499.537.098, mediante la capitalización de reservas sociales por idéntica suma y proveniente del remanente de las utilidades del ejercicio 2017, manteniendo invariable la cantidad de acciones. De esta manera el nuevo capital social es la suma de $2.879.274.530, dividido en 5.268 acciones nominativas, de igual valor y de la misma serie única.

Nota 4 - Nómina de Accionistas (continuación)

2) Los accionistas pagaron $18.167.938 correspondiente a la suscripción de acciones del aumento de capital aprobada en la junta ordinaria de accionistas realizada el 29 de marzo del 2017. De esta manera el nuevo capital social suscrito y pagado será la suma de $2.712.882.506.

3) Los accionistas pagaron $25.507.452 correspondiente a la suscripción de acciones del aumento de capital aprobada en la junta ordinaria de accionistas realizada el 29 de marzo del 2017. De esta manera el nuevo capital social suscrito y pagado será la suma de $3.439.464.632.

Nota 5 - Remuneración del Directorio

El Directorio de la Sociedad, al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 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	**30.06.2019** **M$**	**31.12.2018** **M$**
Cuentas Corrientes Bancarias	931.527	288.564
Fondos Mutuos	500.108	-
Total	1.431.635	288.564

Nota 7 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

La composición de este rubro al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Concepto	**30.06.2019** **M$**	**31.12.2018** **M$**
Subsidios por cobrar	6.777.842	5.932.509
Cuenta por cobrar Compañía de Seguros	317.946	354.460
Arriendos Leasing por cobrar	77.158	60.612
Cuentas por Cobrar	1.187.988	637.659
Seguros y subsidios	48.290	17.195
Gastos de originación anticipados	404.833	408.556
Total	8.814.057	7.410.991

Nota 7 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar (continuación)

Amparado en la NCG N°262 y N°264 de la CMF del año 2009, Unidad Leasing Habitacional ha suscrito contratos de venta de cartera con Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., con CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A., con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A., con BTG Pactual Financiemiento con garantías Inmobiliarias Fondo de Inversión y con el Fondo de Inversión WEG 2.

Contra esos contratos entre el 1° de enero y el 30 de junio de 2019, con Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A se materializaron dos ventas de cartera por un monto total de M$1.063.320 a valor saldo insoluto, con BTG Pactual Fondo de Inversión se materializaron cinco ventas de cartera por un monto total de M$3.631.211 a valor saldo insoluto, con el Fondo de Inversión WEG 2 se materializaron tres ventas de cartera por un monto total de M$1.855.654 a valor saldo insoluto, y con CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A. se materializó una venta de cartera por un monto total de M$571.386 a valor saldo insoluto.

Nota 8 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	Descripción de la Transacción	30.06.2019 M$	31.12.2018 M$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Servicio de Cobranza CLH	15.000	-
Total					15.000	-

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

b) Transacciones

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	Descripción de la Transacción	30.06.2019		31.12.2018	
					Monto M$	Efecto en Resultado M$	Monto M$	Efecto en Resultado M$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Cesión derechos y recompras	15.000	(110.806)	(16.000)	(223.677)
Unidad S.A.(Ex As Inv MSD Ltda)	Accionista	Chile	Más de 1 año	Cuenta Corriente Mercantil	-	-	(70.000)	-
Total					15.000	(110.806)	(86.000)	(223.677)

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

Nota 8 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas (continuación)

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

El número de ejecutivos considerados como personal clave es de 6 personas, y se componen de la siguiente forma:

Cargo	N° de Ejecutivos 30.06.2019	N° de Ejecutivos 31.12.2018
Directores	4	4
Presidente	1	1
Gerente General	1	1
Total	6	6

El Directorio de la Sociedad y el Presidente, al 30 de junio 2019 y 31 de diciembre de 2018 no reciben remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo. El Gerente General, entre el 1 de enero y el 30 de junio del 2019 recibió por concepto de remuneración bruta total un monto de M$71.130 y otras compensaciones correspondientes a bonos por cumplimiento por M$98.181.

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. Corresponden en su totalidad a viviendas recuperadas de contratos fallidos.

La composición de este rubro al 30 de junio de 2019 es la siguiente:

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M$
Gustavo Cabello Olguin No 835, Depto 602 Brisas de Kenedy, Est 57	12.2017	31.595
Pasaje Nuevo 10 N° 051, Condominio Santa Teresita, San Felipe	08.2018	13.115
Isla Apiao N°581, Condominio Colinas del Mar, Quintero Valparaíso	12.2018	22.934
Santo Domingo N°251 Depto D2, San Felipe de Almagro, San Felipe	12.2018	21.018
Lo Ovalle No 0854 Depto 1308 Conjunto los laureles, La Cisterna	11.2018	21.621
Pasaje La Laguna N°341, Conjunto Los Dominicos, Chillán Viejo	02.2019	22.066
Estrella Polar No 0247 Villa San Miguel, Puente Alto	11.2018	5.540
Pasaje Santo Tomas de Aquino No 2312 Los Dominicos, Chillan	04.2019	18.894
San Fernando No 1477 depto 57 edif 15 San Fernando, Conchali	06.2019	29.350
Total Casas Disponibles para la venta al 30.06.2019		186.133

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

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M$
Pasaje Nuevo 14 N° 064 Condominio Santa Teresita, San Felipe	08.2017	16.362
Pasaje Nuevo 10 N° 076, Condominio Santa Teresita, San Felipe	12.2017	13.179
Gustavo Cabello Olguin No 835, Depto 602 Brisas de Kenedy, Est 57	12.2017	31.595
Pasaje Nuevo 10 N° 051, Condominio Santa Teresita, San Felipe	08.2018	13.115
Lo Ovalle No.0854 Depto 1308 Conjunto Los Laureles, La Cisterna	11.2018	21.621
Estrella Polar No 0247 Villa San Miguel, Puente Alto	11.2018	5.540
Cerro Leon N°380 Conjunto Habitacional Los Dominicos, Chillán	11.2018	19.754
Pasaje San Ricardo N°437 Depto 24 Piso 2 Block A, Santa Ester	11.2018	11.456
Isla Apiao N°581, Condominio Colinas del Mar, Quintero Valparaíso	12.2018	22.934
Santo Domingo N°251 Depto D2, San Felipe de Almagro, San Felipe	12.2018	21.018
Santo Domingo N°251 Depto D3, San Felipe de Almagro, San Felipe	12.2018	24.911
Total Casas Disponibles para la venta al 31.12.2018		201.485

Nota 10 - Otros Activos no Financieros

a) Otros activos no financieros, corrientes y no corrientes

La composición de los contratos de leasing al 30 de junio de 2019 es la siguiente:

Plazo	Valor Nominal M$	Intereses por Recibir M$	Corto Plazo Valor Presente M$	Largo Plazo Valor Presente M$
1 año	104.833	1.235	106.068	-
12 años	333.584	3.930	-	337.514
15 años	413.834	4.875	-	418.709
20 años	8.892.726	104.762	-	8.997.488
25 años	241.149	2.841	-	243.990
Total	9.986.126	117.643	106.068	9.997.701

La composición de los contratos de leasing al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Plazo	Valor Nominal M$	Intereses por Recibir M$	Corto Plazo Valor Presente M$	Largo Plazo Valor Presente M$
1 año	158.135	2.596	160.731	-
12 años	317.040	5.205	-	322.245
15 años	479.842	7.877	-	487.719
20 años	8.987.726	147.546	-	9.135.272
25 años	207.652	3.409	-	211.061
Total	10.150.395	166.633	160.731	10.156.297

Nota 11 - Activos Intangibles

La composición de este rubro al 30 de junio 2019 y 31 diciembre de 2018 es la siguiente:

Conceptos	30.06.2019 M$	31.12.2018 M$
j		
Desarrollo de software	12.109	24.218
Software de Contabilidad	1.408	2.816
Total	13.517	27.034

El desarrollo de software corresponde al desarrollo del simulador y del sistema de originación de contratos de Leasing Habitacional encargado a asesores externos. Cabe señalar que este desarrollo está en operación desde el año 2017 y la Compañía comenzó a amortizarlo, desde enero del 2017 y lo hará en 36 meses.

Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos y Activo por Derecho a usar Bienes en Arriendo y Obligaciones por Contratos de Arriendo

a) La composición de este rubro al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Conceptos	30.06.2019 M$	31.12.2018 M$
Equipos computacionales	17.031	13.532
Muebles y útiles	24.991	4.559
Instalaciones	184.594	-
Depreciación acumulada	(10.878)	(8.590)
Total	215.738	9.501

b) El movimiento de propiedades, planta y equipos al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, fueron los siguientes:

Detalle	Planta y Equipos M$	Total Activo Fijo M$
Saldo inicial al 01.01.2019	9.501	9.501
Adiciones	208.525	208.525
Gasto por depreciación	(2.288)	(2.288)
Saldo final al 30.06.2019	215.738	215.738

Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos y Activo por Derecho a usar Bienes en Arriendo y Obligaciones por Contratos de Arriendo (cpntinuación)

b) El movimiento de propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron los siguientes: (continuación)

Detalle	Planta y Equipos M$	Total Activo Fijo M$
Saldo inicial al 01.01.2018	3.710	3.710
Adiciones	7.501	7.501
Gasto por depreciación	(1.710)	(1.710)
Saldo final al 31.12.2018	9.501	9.501

c) La administradora reconoció un activo por arrendamiento financiero y operacional y obligaciones por tales contratos al 30 de junio de 2019 y diciembre 2018, de acuerdo con el siguiente detalle:

Detalle	Edificios M$	Mejora en Propiedades Arrendadas M$
Activos por bienes en arriendamiento		
Saldo al 1 de enero de 2019	-	-
Adicionaes	335.897	-
Depreciación ejercicio	(33.304)	-
Saldo al 30 de junio de 2019	302.593	-
Obligación por contratos de arriendos, corriente		
Saldo al 1 de enero de 2019	-	-
Constitución de obligación	72.753	-
Pagos aplicados	-	-
Intereses y reajustes	-	-
Saldo al 30 de junio de 2019	72.753	-
Obligación por contratos de arriendos, no corrientes		
Saldo al 1 de enero de 2019	-	-
Constitución de obligación	258.845	-
Pagos aplicados	(12.485)	-
Intereses y reajustes	8.277	-
Saldo al 30 de junio de 2019	254.637	-

El 1 de enero de 2019 la NIIF16 entró en vigencia, por lo tanto, al cierre de 2018 estos rubros se encontraban sin saldo.

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes

La composición de este rubro al 30 de junio 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Detalle	30.06.2019 M$	31.12.2018 M$
Préstamos bancarios	11.265.346	10.008.299
Total	11.265.346	10.008.299

a) Créditos Bancarios corrientes al 30 de junio de 2019

Banco	Moneda	Inicio	Tasa % Mensual	Tasa % Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 30.06.2019 M$
ITAU	Peso	30.01.2017	0,54%	6,48%	76.645.030-k	Bullet	08.08.2019	153.736
ITAU	Peso	24.03.2016	0,53%	6,36%	76.645.030-k	Bullet	11.09.2019	508.719
ITAU	Peso	13.02.2018	0,55%	6,60%	76.645.030-k	Bullet	01.08.2019	256.629
ITAU	Peso	05.07.2018	0,50%	5,94%	76.645.030-k	Bullet	30.09.2019	282.683
Consorcio	Peso	10.10.2018	0,56%	6,72%	99.500.410-0	Bullet	07.10.2019	304.480
Consorcio	Peso	30.08.2018	0,56%	6,72%	99.500.410-0	Bullet	27.08.2019	460.080
Consorcio	Peso	13.03.2019	0,56%	6,72%	99.500.410-0	Bullet	20.08.2019	204.010
Consorcio	Peso	08.11.2018	0,56%	6,72%	99.500.410-1	Bullet	04.11.2019	268.729
Consorcio	Peso	26.04.2019	0,56%	6,72%	99.500.410-2	Bullet	14.10.2019	313.703
Consorcio	Peso	26.04.2019	0,56%	6,72%	99.500.410-2	Bullet	23.10.2019	313.703
Consorcio	Peso	30.11.2018	0,56%	6,72%	99.500.410-2	Bullet	23.11.2019	302.005
Consorcio	Peso	30.11.2018	0,56%	6,72%	99.500.410-3	Bullet	26.11.2019	302.005
Consorcio	Peso	17.08.2018	0,56%	6,72%	99.500.410-0	Bullet	11.08.2019	358.960
Consorcio	Peso	10.04.2019	0,56%	6,72%	99.500.410-0	Bullet	03.10.2019	202.987
Consorcio	Peso	13.03.2019	0,56%	6,72%	99.500.410-0	Bullet	09.09.2019	204.010
Consorcio	Peso	08.03.2019	0,56%	6,72%	99.500.410-0	Bullet	04.09.2019	306.286
Consorcio	Peso	20.03.2019	0,56%	6,72%	99.500.410-0	Bullet	16.09.2019	203.757
Consorcio	Peso	21.02.2019	0,56%	6,72%	99.500.410-0	Bullet	20.08.2019	204.760
Consorcio	Peso	30.01.2019	0,55%	6,60%	99.500.410-0	Bullet	01.07.2019	308.303
Security	Peso	22.12.2017	0,53%	6,36%	97.053.000-2	Bullet	12.08.2019	102.404
Security	Peso	03.01.2019	0,50%	6,00%	97.053.000-2	Bullet	01.07.2019	277.969
Santander	Peso	15.05.2019	0,53%	6,36%	97.036.000-K	Bullet	11.11.2019	201.607
Santander	Peso	07.02.2019	0,54%	6,48%	97.036.000-K	Bullet	06.08.2019	205.130
Santander	Peso	31.01.2019	0,53%	6,36%	97.036.000-K	Bullet	23.07.2019	205.300
Santander	Peso	10.05.2019	0,53%	6,36%	97.036.000-K	Bullet	06.11.2019	302.667
Santander	Peso	04.04.2019	0,51%	6,10%	97.036.000-K	Bullet	01.10.2019	304.369
Chile	Peso	10.01.2019	0,46%	5,52%	97.004.000-5	Bullet	09.07.2019	287.313
Chile	Peso	28.01.2019	0,46%	5,52%	97.004.000-5	Bullet	27.07.2019	204.689
Chile	Peso	04.02.2019	0,47%	5,64%	97.004.000-5	Bullet	02.08.2019	255.707
Chile	Peso	22.05.2019	0,47%	5,64%	97.004.000-5	Bullet	18.11.2019	186.122
Estado	Peso	04.12.2013	0,54%	6,48%	97.030.000-7	Bullet	20.08.2019	201.394
Estado	Peso	24.06.2016	0,54%	6,48%	97.030.000-7	Bullet	20.08.2019	40.279
BTG	Peso	07.09.2017	0,59%	7,08%	76.362.099-9	Bullet	14.09.2019	600.847
BTG	Peso	17.10.2018	0,59%	7,08%	76.362.099-9	Bullet	17.07.2019	1.372.500
Internacional	Peso	01.08.2018	0,53%	6,36%	97.011.000-3	Bullet	21.08.2019	251.624
BCI	Peso	12.12.2018	0,62%	7,44%	97.006.000-6	Bullet	08.09.2019	501.860
BCI	Peso	23.04.2019	0,60%	7,20%	97.006.000-6	Bullet	20.10.2019	304.020
Total								11.265.346

Al 30 de junio de 2019, se devengaron M$ 362.165 de intereses.

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes (continuación)

b) Créditos Bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2018

Banco	Moneda	Inicio	Tasa % Mensual	Tasa % Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2018 M$
BTG Pactual	Peso	07.09.2017	0,56	6,69	76.362.099-9	Bullet	06.03.2019	1.336.247
BTG Pactual	Peso	17.10.2018	0,56	6,72	76.362.099-9	Bullet	17.01.2019	1.372.462
Consorcio	Peso	10.10.2018	0,52	6,24	99.500.410-0	Bullet	08.04.2019	304.177
Consorcio	Peso	30.08.2018	0,44	5,28	99.500.410-0	Bullet	26.02.2019	457.920
Consorcio	Peso	01.03.2018	0,55	6,60	99.500.410-0	Bullet	12.03.2019	121.255
Consorcio	Peso	08.11.2018	0,52	6,24	99.500.410-0	Bullet	06.05.2019	301.144
Consorcio	Peso	08.11.2018	0,52	6,24	99.500.410-0	Bullet	03.05.2019	301.144
Consorcio	Peso	30.11.2018	0,54	6,48	99.500.410-0	Bullet	25.05.2019	301.620
Consorcio	Peso	30.11.2018	0,54	6,48	99.500.410-0	Bullet	29.05.2019	301.620
Consorcio	Peso	17.08.2018	0,52	6,24	99.500.410-0	Bullet	12.02.2019	358.102
Consorcio	Peso	30.08.2018	0,44	5,28	99.500.410-0	Bullet	29.01.2019	279.840
Consorcio	Peso	18.04.2018	0,51	6,12	99.500.410-0	Bullet	09.03.2019	294.521
Estado	Peso	04.12.2013	0,51	6,12	97.030.000-7	Bullet	22.05.2019	201.292
Estado	Peso	24.06.2016	0,51	6,12	97.030.000-7	Bullet	22.05.2019	40.258
Itau	Peso	30.01.2017	0,49	5,87	76.645.030-k	Bullet	11.02.2019	153.195
Itau	Peso	24.03.2016	0,49	5,93	76.645.030-k	Bullet	21.01.2019	512.828
Itau	Peso	13.02.2018	0,49	5,93	76.645.030-k	Bullet	05.02.2019	255.816
Itau	Peso	05.07.2018	0,52	5,61	76.645.030-k	Bullet	02.05.2019	282.669
Santander	Peso	15.11.2018	0,50	6,00	97.036.000-k	Bullet	14.05.2019	201.500
Santander	Peso	19.07.2018	0,42	5,04	97.036.000-k	Bullet	14.01.2019	204.498
Santander	Peso	08.08.2018	0,44	5,28	97.036.000-k	Bullet	04.02.2019	204.173
Santander	Peso	13.11.2018	0,50	6,00	97.036.000-k	Bullet	10.05.2019	302.350
Santander	Peso	10.10.2018	0,51	6,10	97.036.000-k	Bullet	08.04.2019	304.080
Security	Peso	22.12.2017	0,50	6,00	97.053.000-2	Bullet	13.02.2019	101.242
BCI	Peso	12.12.2018	0,56	6,72	97.006.000-6	Bullet	10.06.2019	501.716
BCI	Peso	27.12.2018	0,58	6,96	97.006.000-6	Bullet	25.01.2019	250.187
Internacional	Peso	01.08.2018	0,50	6,00	97.011.000-3	Bullet	25.02.2019	250.161
Chile	Peso	10.07.2018	0,47	5,64	97.004.000-5	Bullet	04.01.2019	256.672
Chile	Peso	07.08.2018	0,47	5,64	97.004.000-5	Bullet	01.02.2019	255.610
Total								10.008.299

Al 31 de diciembre de 2018, se devengaron M$ 547.563 de intereses.

Nota 14 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar

La composición de este rubro al 30 de junio 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Conceptos	30.06.2019 M$	31.12.2018 M$
Proveedores	94.838	83.501
Acreedores varios	140.820	101.668
Seguros	103.278	85.459
Cuentas por pagar inmobiliarias	4.069.639	3.187.409
Retenciones	12.070	12.304
Total	4.420.645	3.470.341

Nota 15 - Provisión Beneficios a Empleados y otras Provisiones

La composición de este rubro al 30 de junio 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

a) Provision beneficios a empleados

	30.06.2019 M$	31.12.2018 M$
Provisión bonos	106.404	50.352
Provisión vacaciones	40.202	57.263
Total	146.606	107.615

La conciliación de las provisiones se presentan a continuación:

	30.06.2019 M$	31.12.2018 M$
Saldo de apertura	107.615	78.347
Adicionales		
Provisión de vacaciones	-	65.264
Provisión de Bonos	161.339	50.352
Usadas	(122.348)	(86.348)
Saldo	146.606	107.615

b) Otras Provisiones

	30.06.2019 M$	31.12.2018 M$
Provisión Pérdida Compra BVL (Bonos Vivienda Leasing)	540.074	472.169
Dividendos	-	300.460
Otras provisiones	26.326	45.751
Total	566.400	818.380

La conciliación de las provisiones se presentan a continuación:

	30.06.2019 M$	31.12.2018 M$
Saldo de apertura	818.380	573.069
Adicionales		
Provisión Pérdida Compra BVL (Bonos Vivienda Leasing)	67.904	271.727
Dividendos	-	300.460
Otras Provisiones	26.326	45.750
Usadas	(346.210)	(372.626)
Saldo	566.400	818.380

Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos

La composición de los impuestos corrientes e impuestos diferidos de la Sociedad al 30 de junio 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

a) Los pasivos por impuestos corrientes se detallan a continuación:

Conceptos	30.06.2019 M$	31.12.2018 M$
PPM	(24.387)	(48.590)
Impuesto a la renta	164.486	297.142
Impuesto único	5.537	40.229
Impuestos segunda categoría	903	1.157
I.V.A Debito Fiscal	1.044	-
Total	147.583	289.938

b) Los activos y pasivos por impuestos diferidos se detallan a continuación:

Conceptos	30.06.2019 M$	31.12.2018 M$
Provisión beneficios a empleados (activo)	39.584	142.947
Otros (activo)	103.363	-
Gastos activados (pasivo)	(369.961)	(289.019)
Total	(227.014)	(146.072)

c) El resultado registrado por impuesto a las ganancias es el siguiente:

Conceptos	30.06.2019 M$	30.06.2018 M$
Impuestos diferidos netos	(80.942)	23.183
Diferencia Prov Renta AT 2017	-	(23.991)
Impuesto renta	(163.672)	(200.104)
Total	(244.614)	(200.912)

d) Conciliación de la tasa efectiva del impuesto a la renta

Detalle	Tasa %	30.06.2019 M$	Tasa %	30.06.2018 M$
Resultado antes de impuesto a la renta		786.607		741.126
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	27,00	212.384	27,00	200.104
Otros incrementos (decrementos)	4,09	32.230	4,96	808
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva		244.614		200.912
Tasa Efectiva	31,09		31,96	

Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera

Activos	Moneda	30.06.2019 M$	31.12.2018 M$
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos	1.431.635	288.564
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	UF	8.814.057	7.410.991
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Pesos	15.000	-
Otros activos no financieros, corrientes	Pesos	106.068	160.731
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Pesos	186.133	201.485
Otros activos no financieros, no corrientes	UF	9.997.701	10.156.297
Activos intangibles	Pesos	13.517	27.034
Propiedades, plantas y equipos	Pesos	215.738	9.501
Activo por derecho a usar bienes en arrendamiento	UF	302.593	-
Total Activos		21.082.442	18.254.603

Pasivos	Moneda	30.06.2019 M$	31.12.2018 M$
Otros pasivos financieros	Pesos	11.265.346	10.008.299
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	Pesos	-	-
Pasivos por impuestos	Pesos	147.583	289.938
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	Pesos	4.420.645	3.470.341
Provisión beneficios a empleados	Pesos	146.606	107.615
Otras provisiones	Pesos	566.400	818.380
Obligaciones por contrato de arrendamientos, corrientes	UF	72.753	-
Total Pasivos Corrientes		16.619.333	14.694.573
Pasivos por impuestos diferidos		227.014	146.072
Obligaciones por contrato de arrendamientos, no corrientes	UF	254.637	-
Total Pasivos		17.100.984	14.840.645

Nota 18 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias

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

Concepto	01.01.2019 30.06.2019 M$	01.01.2018 30.06.2018 M$	01.04.2019 30.06.2019 M$	01.04.2018 30.06.2018 M$
Ingresos por arriendo	265.891	191.536	112.770	98.723
Ingresos por venta carteras Leasing Habitacional	8.640.180	7.327.013	5.180.112	3.403.586
Ingresos venta BVL	4.338.033	2.916.272	2.293.827	1.586.664
Otros ingresos (Ingresos por Gastos Operacionales)	179.501	124.502	87.401	74.930
Total	13.423.605	10.559.323	7.674.110	5.163.903

Nota 18 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias (continuación)

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

Concepto	01.01.2019 30.06.2019 M$	01.01.2018 30.06.2018 M$	01.04.2019 30.06.2019 M$	01.04.2018 30.06.2018 M$
Costos por venta carteras Leasing Habitacional	(7.121.571)	(5.988.245)	(4.291.468)	(2.773.674)
Costo venta BVL	(4.438.013)	(2.916.272)	(2.333.161)	(1.586.664)
Otros costos (*)	(381.979)	(493.525)	(213.061)	(246.635)
Total	(11.941.563)	(9.398.042)	(6.837.690)	(4.606.973)

(*) Corresponden a Gastos de Originación, Comisiones de Venta, Gastos de Tasaciones y Gastos de Conservadores de bienes raíces, de los Contratos originados y vendidos.

Nota 19 - Gastos de Administración

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

Concepto	01.01.2019 30.06.2019 M$	01.01.2018 30.06.2018 M$	01.04.2019 30.06.2019 M$	01.04.2018 30.06.2018 M$
Remuneraciones	(414.672)	(225.239)	(247.263)	(111.127)
Remuneraciones Administración de Activos	(85.351)	(79.008)	(44.055)	(41.158)
Asesorías Externas	(80.852)	(100.553)	(47.842)	(70.032)
Gastos de oficina	(62.471)	(59.702)	(11.679)	(39.322)
Depreciación propiedades arrendada	(33.304)	-	(33.304)	-
Marketing	(18.192)	-	-	-
Arriendos	(17.003)	(26.730)	(16.417)	(13.512)
Otros (*)	(104.247)	(140.374)	(69.101)	(77.839)
Total	(816.092)	(631.606)	(469.661)	(352.990)

(*) Corresponden a Servicios básicos, Fotocopias, Artículos de Oficina, Telefonía entre otros.

Nota 20 - Otros Gastos

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

Concepto	01.01.2019 30.06.2019 M$	01.01.2018 30.06.2018 M$	01.04.2019 30.06.2019 M$	01.04.2018 30.06.2018 M$
Gastos Bancarios	(14.468)	(19.690)	(5.540)	(9.525)
Seguros por cuenta de terceros	(218.442)	(147.595)	(112.583)	(76.913)
Total	(232.910)	(167.285)	(118.123)	(86.438)

Nota 21 - Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuadas

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

Concepto	01.01.2019 30.06.2019 M$	01.01.2018 30.06.2018 M$	01.04.2019 30.06.2019 M$	01.04.2018 30.06.2018 M$
Ingresos venta de viviendas	63.559	78.579	31.497	50.304
Total	63.559	78.579	31.497	50.304

Nota 22 - Otros Ingresos por Función

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

Concepto	01.01.2019 30.06.2019 M$	01.01.2018 30.06.2018 M$	01.04.2019 30.06.2019 M$	01.04.2018 30.06.2018 M$
Intereses fondo mutuo	10.045	12.388	5.972	6.598
Intereses penales y honorarios	6.515	4.317	3.210	2.617
Ingresos activados originación	134.403	127.248	65.461	66.992
Seguros y Adm. de CLH	271.619	190.615	140.078	98.995
Otros Ingresos (*)	161.783	143.349	81.059	84.306
Total	584.365	477.917	295.780	259.508

(*) Corresponden a Ingresos por Cobranza de Contratos recomprados, Comisión de Recaudación Seguros y Subarriendo de Oficina.

Nota 23 - Resultado por Unidades de Reajuste

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

Concepto	01.01.2019 30.06.2019 M$	01.01.2018 30.06.2018 M$	01.04.2019 30.06.2019 M$	01.04.2018 30.06.2018 M$
Cuentas por cobrar	21.869	36.449	39.593	35.415
Contratos de Leasing	45.939	45.159	28.460	18.750
Total	67.808	81.608	68.053	54.165

Nota 24 - Sanciones

a) De la Comisión para el Mercado Financiero

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no se han aplicado sanciones por parte de la Comisión para el Mercado Financiero a la Sociedad, sus directores o administradores.

b) De otras autoridades administrativas

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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.

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 IFRS 9. Si este fuera el caso, el activo se presentaría como deteriorado, y se reconocerá una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

Nota 25 - Riesgos (continuación)

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.

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.

Nota 25 - Riesgos (continuación)

d) Riesgo de liquidez (continuación)

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$**	**Hasta 15 Días M$**	**Hasta 30 Días M$**	**Hasta 60 Días M$**
Disponible e inversiones	1.739.239	1.158.269	270.096	677.903
Ingresos	334.431	1.214.052	4.126.670	7.326.294
Egresos	(964.081)	(1.368.590)	(3.554.757)	(6.372.897)
Posición neta	1.109.589	1.003.731	842.009	1.631.300

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	(34.521)	(54.717)	(62.079)	(190.646)
Seguros	-	-	(43.217)	(74.921)
Recaudaciones por aplicar	(5.350)	(9.380)	(11.774)	(24.528)
Cuentas por pagar inmobiliarias	(139.428)	(439.750)	(1.266.523)	(2.787.968)
Retenciones	(11.863)	(11.863)	(23.726)	(46.452)
Impuesto único y segunda categoría	(6.439)	(6.439)	(13.752)	(27.504)
Perfilamiento de pasivos	(197.601)	(522.149)	(1.421.071)	(3.152.019)

Nota 25 - Riesgos (continuación)

d) Riesgo de liquidez (continuación)

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 - Medioambiente

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 2019 y la fecha de emisión de los Estados Financieros, la Administración no está en conocimiento de otros hechos posteriores que pudieran afectar significativamente dichos Estados Financieros.