Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2015 y 2014

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

31 de diciembre de 2015 y 2014

Indice

Informe del Auditor Independiente 1

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera 3
Estados de Resultados Integrales 5
Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo) 6
Estados de Cambios en el Patrimonio 7
Notas a los Estados Financieros 9

Nota 1 - Información Corporativa 9
Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados 10

a) Base de preparación y presentación 10
b) Período cubierto 10
c) Transacciones y saldos en moneda extranjera 11
d) Saldo de unidades reajustables (Base de conversión) 11
e) Moneda funcional 11
f) Efectivo y equivalentes del efectivo 11
g) Estado de flujo efectivo 12
h) Activos financieros y Pasivos financieros 12
i) Propiedades, planta y equipos 13
j) Cuentas por cobrar y pagar con relacionadas 13
k) Provisiones 13
l) Contratos de leasing 14
m) Impuestos a la renta e impuestos diferidos 14
n) Política de dividendo 14
ñ) Estimaciones de la Gerencia 14
o) Reconocimiento de ingresos 15
p) Reconocimiento de gastos 16
q) Nuevos pronunciamientos contables 16

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

31 de diciembre de 2015 y 2014

Indice

Nota 3 - Cambios Contables 22
Nota 4 - Nómina de Accionistas 22
Nota 5 - Remuneración del Directorio 23
Nota 6 - Efectivo y Equivalente al Efectivo 23
Nota 7 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar, Corrientes 23
Nota 8 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas 24
Nota 9 - Activos no Corrientes mantenidos para la Venta 26
Nota 10 - Activos no Financieros 27
Nota 11 - Activos Intangibles 27
Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos, no Corrientes 28
Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes 29
Nota 14 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes 32
Nota 15 - Otras Provisiones, Corrientes 32
Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos 33
Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera 34
Nota 18 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias 35
Nota 19 - Gastos de Administración 35
Nota 20 - Otros Egresos 36
Nota 21 - Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuadas 36
Nota 22 - Otros Ingresos por Función 36
Nota 23 - Resultado por Unidades de Reajuste 37
Nota 24 - Sanciones 37
Nota 25 - Riesgos 37
Nota 26 - Contingencias 40
Nota 27 - Medioambiente 40
Nota 28 - Hechos Posteriores 40

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 del Auditor Independiente

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Unidad Leasing Habitacional S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros descrita en Nota 2.a) a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

Building a better working world

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

Opinión sobre la base regulatoria de contabilización

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Unidad Leasing Habitacional S.A. al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.a).

Base de contabilización

Tal como se describe en Nota 2.a) a los estados financieros, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el Oficio Circular N° 856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio 2014 contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas.

Sin embargo, no obstante que fueron preparados sobre las mismas bases de contabilización, los estados de resultados integrales y la conformación de los correspondientes estados de cambios en el patrimonio por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, en lo referido al registro de diferencias de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos, no son comparativos de acuerdo a lo explicado en el párrafo anterior y cuyo efecto se explica en Nota 2.a).

Enrique Aceituno A. EY Ltda.

Santiago, 22 de marzo de 2016

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

31 de diciembre de 2015 y 2014

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de

ACTIVOS	Nota	2015 M$	2014 M$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6)	323.222	323.517
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, Corrientes	(7)	3.192.632	2.140.687
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	(8)	222.037	42.703
Otros activos no financieros, corrientes, cartera corto plazo	(10)	328.698	191.051
Activos no corrientes mantenidos para venta	(9)	68.228	26.515
Total activo corriente		4.134.817	2.724.473
Activo no Corriente			
Otros activos no financieros, no corrientes, cartera largo plazo	(10)	5.736.440	3.822.164
Activos intangibles	(11)	53.005	41.873
Propiedades, planta y equipos	(12)	4.315	5.328
Total activo no corriente		5.793.760	3.869.365
Total Activos		9.928.577	6.593.838

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	2015 M$	2014 M$
Pasivos			
Pasivo Corriente			
Otros pasivos financieros corrientes	(13)	5.159.909	2.015.949
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	(8)	312.236	415.412
Pasivos por impuestos, corrientes	(16)	135.134	14.926
Pasivos por impuestos, diferidos	(16)	22.348	4.511
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(14)	2.390.057	2.645.257
Otras provisiones, corrientes	(15)	140.880	73.585
Total pasivos		8.160.564	5.169.640
Patrimonio Neto			
Capital emitido		1.424.198	1.220.373
Ganancias (pérdidas) acumuladas		491.164	203.825
Dividendos		(147.349)	-
Otras reservas		-	-
Aportes por enterar		-	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		1.768.013	1.424.198
Total patrimonio neto		1.768.013	1.424.198
Total Pasivos y Patrimonio Neto		9.928.577	6.593.838

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados al 31 de diciembre de

Estados de Resultados	**Nota**	**2015 M$**	**2014 M$**
Ingresos de actividades ordinarias	(18)	8.814.955	6.030.507
Costo de ventas	(18)	(7.566.991)	(5.391.202)
Margen Bruto		1.247.964	639.305
Gasto de administración	(19)	(809.567)	(597.898)
Otros gastos	(20)	(168.832)	(64.924)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuas	(21)	17.873	6.893
Otros ingresos por función	(22)	439.925	274.324
Costos financieros	(13)	(265.782)	(160.021)
Resultados por unidades de reajuste	(23)	165.558	124.672
Ganancia (Pérdida), antes de Impuestos		627.139	222.351
Gasto por impuesto a las ganancias	(16)	(135.975)	(19.131)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		491.164	203.220
Ganancia (pérdida)		491.164	203.220
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		491.164	203.220
Estados del Resultado Integral			
Ganancia (pérdida)		491.164	203.220
Otros Resultado Integral Total			
Total resultado integral		491.164	203.220

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)

Por los años terminados al 31 de diciembre de

	Nota	2015 M$	2014 M$
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación			
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		10.260.425	6.557.921
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(10.879.232)	(6.541.889)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(354.703)	(299.571)
Otros cobros por actividades de operación		(40.096)	(34.310)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		-	-
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(1.013.606)	(317.849)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión			
Compra de propiedades, planta y equipos		(478)	(630)
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(478)	(630)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación			
Préstamos clasificados como actividades de financiación		3.040.801	916.594
Préstamos de entidades relacionadas		265.000	949.049
Importe procedente de la emisión de acciones		-	490.364
Otros estados de efectivo clasificados como actividades de financiación		-	-
Intereses pagados actividades de financiación		(205.466)	(145.781)
Pagos a entidades relacionadas		(1.580.821)	(858.829)
Pago préstamos de actividades financiación		(505.725)	(742.395)
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		1.013.789	609.002
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la Tasa de Cambio		(295)	290.523
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		(295)	290.523
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	(6)	323.517	32.994
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	(6)	323.222	323.517

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 Neto

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

	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
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
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)	-	-	-	203.220	-	203.220	-	203.220
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	203.220	-	203.220	-	203.220
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios (*)	490.364	-	-	-	(23.836)	466.528	-	466.528
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios (*)	99.049	6.283	6.283	(105.332)	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios (**)	-	-	-	605	-	605	-	605
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 31.12.2014	1.220.373	-	-	203.825	-	1.424.198	-	1.424.198

(*) Corresponde a capitalización de los Accionistas materializada con fecha 13 de junio del 2014 (detalle en Nota 4).
(**) Corresponde al efecto en Patrimonio de la aplicación de la Circular N°856.

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 Neto

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

	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
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Saldo inicial período actual 01.01.2015	1.220.373	-	-	203.825	-	1.424.198	-	1.424.198
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo inicial reexpresado	1.220.373	-	-	203.825	-	1.424.198	-	1.424.198
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	491.164	-	491.164	-	491.164
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	491.164	-	491.164	-	491164
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	(147.349)	-	(147.349)	-	(147.349)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios (*)	203.825	-	-	(203.825)	-		-	-
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 31.12.2015	1.424.198	-	-	343.815	-	1.768.013	-	1.768.013

(*) Corresponde a capitalización de los Accionistas materializada con fecha 31 de marzo del 2015 (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

31 de diciembre 2015 y 2014

Nota 1 - Información Corporativa

Unidad Leasing Habitacional S.A., fue constituida bajo las leyes de Chile, su dirección comercial se encuentra ubicada en Avenida Apoquindo número 3.200 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."

En el Directorio de fecha 22 de marzo de 2016 se aprobaron los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015, como también la FECU a esa fecha.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados

a) Base de preparación y presentación

Los presentes estados financieros corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 y han sido preparados de acuerdo con Normas e Instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (“SVS”), las cuales, excepto por lo dispuesto por su Oficio Circular N° 856, según se detalla en el párrafo siguiente, son consistentes con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

Con fecha 26 de septiembre de 2014 se promulgó la Ley 20.780, publicada el 29 de septiembre de 2014, la cual introduce modificaciones al sistema tributario en Chile en lo referente al impuesto a la renta, entre otras materias. En relación con dicha Ley, el 17 de octubre de 2014 la SVS emitió el Oficio Circular N° 856, en el cual dispuso que la actualización de los activos y pasivos por impuestos a la renta diferidos que se producen como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780 (Reforma Tributaria) se realizaran contra patrimonio y no como indica la NIC 12.

La preparación de estados financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contable críticas. También necesita que la Administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables de la Sociedad. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros, se presentan en Nota 5.

En el Estado de Situación Financiera adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses. A su vez, en el estado de resultados integral se presentan los gastos clasificados por función, identificando las depreciaciones y gastos del personal en base a su naturaleza y el estado de flujo de efectivo se presenta por el método directo.

b) Período cubierto

Los estados financieros comprenden el período terminado al 31 de diciembre de 2015 y 2014. 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 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente.

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.

	2015 $	2014 $
Dólar Observado	710,16	606,75

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:

	2015 $	2014 $
Unidad de Fomento	25.629,09	24.627,10

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.

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 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 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Sociedad no tiene activos financieros de ningún tipo.

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

h) Activos financieros y Pasivos financieros (continuación)

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.

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 asignada a cada uno de los bienes es de 6 años.

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.
- 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.

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

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.

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, 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%.

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. Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad provisionó el 30% de dividendo mínimo.

En el Directorio de fecha 25 de febrero del 2016 se acordó presentar a la Junta de accionistas el reparto de la totalidad del resultado del ejercicio del año 2015.

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.

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

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.

- **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 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 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, con el fin de financiar la adquisición de viviendas.

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

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.

q) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones 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 ha aplicado estas normas en forma anticipada:

	Nuevas Normas	Fecha de Aplicación Obligatoria
IFRS 9	Instrumentos Financieros	1 de enero de 2018
IFRS 14	Cuentas Regulatorias Diferidas	1 de enero de 2016
IFRS 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de enero de 2017

IFRS 9 “Instrumentos Financieros”

En julio de 2014 fue emitida la versión final de IFRS 9 *Instrumentos Financieros*, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. La norma será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

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

q) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 14 “Cuentas Regulatorias Diferidas”

IFRS 14 *Cuentas Regulatorias Diferidas*, emitida en enero de 2014, es una norma provisional que pretende mejorar la comparabilidad de información financiera de entidades que están involucradas en actividades con precios regulados. Muchos países tienen sectores industriales que están sujetos a la regulación de precios (por ejemplo gas, agua y electricidad), la cual puede tener un impacto significativo en el reconocimiento de ingresos (momento y monto) de la Entidad. Esta norma permite a las entidades que adoptan por primera vez IFRS seguir reconociendo los montos relacionados con la regulación de precios según los requerimientos del PCGA anterior, sin embargo, mostrándolos en forma separada. Una Entidad que ya presenta estados financieros bajo IFRS no debe aplicar esta norma. La norma será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

IFRS 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”

IFRS 15 *Ingresos procedentes de Contratos con Clientes*, emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de IAS 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas. La norma será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando los impactos que podría generar la mencionada norma, estimando que no afectará significativamente los estados financieros.

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

q) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de Aplicación obligatoria
IAS 19	Beneficios a los Empleados	1 de enero de 2016
IAS 16	Propiedades, Planta y Equipo	1 de enero de 2016
IAS 38	Activos Intangibles	1 de enero de 2016
IAS 41	Agricultura	1 de enero de 2016
IFRS 11	Acuerdos Conjuntos	1 de enero de 2016
IAS 27	Estados Financieros Separados	1 de enero de 2016
IAS 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2016
IFRS 10	Estados Financieros Consolidados	1 de enero de 2016
IFRS 5	Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas	1 de enero de 2016
IFRS 7	Instrumentos Financieros: Información a Revelar	1 de enero de 2016
IAS 34	Información Financiera Intermedia	1 de enero de 2016
IFRS 12	Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades	1 de enero de 2016
IAS 1	Presentación de Estados Financieros	1 de enero de 2016

IAS 19 "Beneficios a los Empleados"

Las modificaciones a IAS 19, emitidas en noviembre de 2013, se aplican a las aportaciones de empleados o terceros a planes de beneficios definidos. El objetivo de las enmiendas es la simplificación de la contabilidad de aportaciones que están independientes de los años de servicio del empleado; por ejemplo, aportaciones de empleados que se calculan de acuerdo a un porcentaje fijo del salario. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

"Annual Improvements cycle 2012-2014", emitido en septiembre de 2014, clarifica que profundidad del mercado de los bonos corporativos de alta calidad crediticia se evalúa en base a la moneda en que está denominada la obligación, en vez del país donde se encuentra la obligación. Cuando no exista un mercado profundo para estos bonos en esa moneda, se utilizará bonos emitidos por el gobierno en la misma moneda y plazos. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectarán significativamente los estados financieros.

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

q) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IAS 16 "Propiedades, Planta y Equipo", IAS 38 "Activos Intangibles"

IAS 16 y IAS 38 establecen el principio de la base de depreciación y amortización siendo el patrón esperado del consumo de los beneficios económicos futuros de un activo. En sus enmiendas a IAS 16 y IAS 38 publicadas en mayo de 2014, el IASB clarificó que el uso de métodos basados en los ingresos para calcular la depreciación de un activo no es adecuado porque los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo generalmente reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados al activo. El IASB también aclaró que los ingresos generalmente presentan una base inadecuada para medir el consumo de los beneficios económicos incorporados de un activo intangible. Sin embargo, esta suposición puede ser rebatida en ciertas circunstancias limitadas. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

IAS 16 "Propiedades, Planta y Equipo", IAS 41 "Agricultura"

Las modificaciones a IAS 16 y IAS 41 establecen que el tratamiento contable de las plantas portadoras debe ser igual a propiedades, planta y equipo, debido a que sus operaciones son similares a las operaciones de manufactura. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

IFRS 11 "Acuerdos Conjuntos"

Las modificaciones a IFRS 11, emitidas en mayo de 2014, se aplican a la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio. Las enmiendas clarifican que los adquirentes de estas partes deben aplicar todos los principios de la contabilidad para combinaciones de negocios de IFRS 3 *Combinaciones de Negocios* y otras normas que no estén en conflicto con las guías de IFRS 11 *Acuerdos Conjuntos*. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

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

q) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IAS 27 "Estados Financieros Separados"

Las modificaciones a IAS 27, emitidas en agosto de 2014, restablecen la opción de utilizar el método de la participación para la contabilidad de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

IAS 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", IFRS 10 "Estados Financieros Consolidados"

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 bienes 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 una ganancia o una pérdida completa. 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. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

IFRS 5 "Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas"

"Annual Improvements cycle 2012-2014", emitido en septiembre de 2014, clarifica que si la Entidad reclasifica un activo (o grupo de activos para su disposición) desde mantenido para la venta directamente a mantenido para distribuir a los propietarios, o desde mantenido para distribuir a los propietarios directamente a mantenido para la venta, entonces el cambio en la clasificación es considerado una continuación en el plan original de venta. El IASB aclara que en estos casos no se aplicarán los requisitos de contabilidad para los cambios en un plan de venta. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

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

q) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar"

"Annual Improvements cycle 2012-2014", emitido en septiembre de 2014, clarifica que los acuerdos de servicio pueden constituir implicación continuada en un activo transferido para los propósitos de las revelaciones de transferencias de activos financieros. Generalmente esto será el caso cuando el administrador tiene un interés en el futuro rendimiento de los activos financieros transferidos como consecuencia de dicho contrato. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

IAS 34 "Información Financiera Intermedia"

"Annual Improvements cycle 2012-2014", emitido en septiembre de 2014, clarifica que las revelaciones requeridas deben estar o en los estados financieros interinos o deben ser indicadas con referenciadas cruzadas entre los estados financieros interinos y cualquier otro informe que lo contenga. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando los impactos generados que podría generar la mencionada norma, estimando que no afectará significativamente los estados financieros.

IFRS 10 "Estados Financieros Consolidados", IFRS 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades", IAS 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos"

Las modificaciones a IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28 introducen clarificaciones menores acerca de los requerimientos para la contabilización de entidades de inversión. Además, estas enmiendas proporcionan un alivio en ciertas circunstancias, lo que reducirá el costo de aplicar estas normas. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

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

q) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IAS 1 "Presentación de Estados Financieros"

En diciembre de 2014 el IASB publicó las enmiendas a IAS 1 *"Iniciativa de Revelaciones"*. Estas modificaciones a IAS 1 abordan algunas preocupaciones expresados sobre los requerimientos de presentación y revelación, y aseguran que las entidades tienen la posibilidad de ejercer juicio cuando apliquen IAS 1. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando los impactos que podría generar la mencionada norma, estimando que no afectará significativamente los estados financieros.

Nota 3 - Cambios Contables

Entre el 31 de diciembre de 2014 y 2015 y 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 31 de diciembre de 2015, 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 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 1.866 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 4 - Nómina de Accionistas (continuación)

Con fecha 26 de noviembre del 2014, se celebró una Junta Extraordinaria de Accionistas, en la cual se aclaró y complementó el Acta y la Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 13 de junio del 2014.

En la Junta Extraordinaria de Accionistas realizada el 31 de marzo de 2015, se aprobó y materializó el aumento de capital de la Sociedad por la suma de M$203.825, correspondiente a ganancias acumuladas, proveniente de las ganancias del ejercicio 2014 por la suma de M$203.220, y la suma de M$605, proveniente de la cuenta patrimonial denominada "Incremento por transferencias y otros cambios ", manteniendo invariable el número de acciones. De esta manera, el nuevo capital social es la suma de M$1.424.198, dividido en 3.864 acciones nominativas, de igual valor y de la misma serie única, íntegramente suscritas y pagadas.

Nota 5 - Remuneración del Directorio

El Directorio de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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	**2015** **M$**	**2014** **M$**
Cuentas Corrientes Bancarias	23.222	323.517
Cuotas de Fondos Mutuos	300.000	-
Total	323.222	323.517

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

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

Concepto	**2015** **M$**	**2014** **M$**
Subsidios por cobrar	2.553.447	1.585.364
Cuenta por cobrar Penta Vida Compañía de Seguros	111.423	254.736
Arriendos Leasing por cobrar	202.877	131.183
Cuentas por Cobrar	179.124	47.971
Seguros y subsidios	21.671	9.225
Gastos de originación anticipados	124.090	112.208
Total	3.192.632	2.140.687

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

Amparado en la NCG N°262 y N°264 de la SVS del año 2009, Unidad Leasing Habitacional suscribió el 13 de septiembre del 2013 un contrato marco de venta para el año 2013 y 2014, que se modificó el 14 de octubre del 2014 con Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A.. Con fecha 14 de agosto de 2015 se firmó un nuevo contrato marco con dicha Compañía de Seguros. Contra esos contratos entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2015, se materializaron nueve ventas de cartera por un monto total de M$3.568.761 a valor saldo insoluto de contratos de leasing habitacional.

Con fecha 28 de enero del 2015 se suscribió un contrato marco de venta de cartera con CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A. y Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. Contra ese contrato entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2015, se materializaron tres ventas de cartera por un monto total de M$1.901.905 a valor saldo insoluto de contratos de leasing habitacional.

Nota 8 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	2015 M$	2014 M$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	88.368	42.703
Asesoría e Inv. MSD Ltda.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	133.669	-
Total				222.037	42.703

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

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	2015 M$	2014 M$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	312.236	233.413
Asesoría e Inv. MSD Ltda.	Accionista	Chile	Menos de 1 año	-	181.999
Total				312.236	415.412

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

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

c) Transacciones

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	Descripción de la Transacción	2015		2014	
					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 obligaciones	1.008.183	302.792	190.710	175.872
As. e Inv. MSD Ltda.	Accionista	Chile	Más de 1 año	Cuenta Corriente Mercantil	315.668	-	181.999	-
Total					1.323.851	302.792	372.709	175.872

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

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

d) 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
Directores	4
Presidente	1
Gerente General	1
Total	6

El Directorio de la Sociedad y el Presidente, al 31 de diciembre de 2015 no reciben remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo. El Gerente general durante el año 2015 recibió por concepto de remuneración bruta total un monto de M$117.361 y otras compensaciones correspondientes a bonos por cumplimiento de M$43.512.

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 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M$
Paseo Rosa Ester Rodríguez 6877, Block B3, Depto. 110	13.07.2011	8.767
Pje. Rio Lluta 1551 Depto. 34, Pucara de Lasana	14.09.2011	9.680
Lago Riñihue 1255 Depto. 1001, Viña del Mar	14.12.2015	17.857
Hermano Tomás Darbois 155 Depto. 506, Los Andes	14.12.2015	16.035
Hermano Tomás Darbois 180 Depto. 404, Los Andes	14.12.2015	15.889
Total Casas Disponibles Para la Venta al 31.12.2015		68.228

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2014 es la siguiente:

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M$
Paseo Rosa Ester Rodríguez 6877, Block B3, Depto. 110	13.07.2011	8.423
Pje. Rio Lluta 1551 Depto. 34, Pucara De Lasana	14.09.2011	9.301
Pje. Ucayali 2530 A, Depto 11	27.04.2012	8.791
Total Casas Disponibles Para la Venta al 31.12.2014		26.515

Nota 10 - Activos no Financieros

a) Activos no financieros, corrientes y no corrientes

La composición de los contratos de leasing al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

Plazo	Valor Nominal M$	Intereses por Recibir M$	Corto Plazo Valor Presente M$	Largo Plazo Valor Presente M$
1 año	237.541	91.157	328.698	-
12 años	225.664	7.850	-	233.514
15 años	391.943	15.193	-	407.136
20 años	5.071.505	12.407	-	5.083.912
30 años	11.878	-	-	11.878
Total	5.938.531	126.607	328.698	5.736.440

La composición de los contratos de leasing al 31 de diciembre 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	167.161	23.890	191.051	-
12 años	155.221	2.090	-	157.311
15 años	262.682	3.849	-	266.531
20 años	3.379.050	3.351	-	3.382.401
30 años	15.921	-	-	15.921
Total	3.980.035	33.180	191.051	3.822.164

Nota 11 - Activos Intangibles

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

Conceptos	2015 M$	2014 M$
Desarrollo de software	53.005	41.873
Total	53.005	41.873

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 aún no está en operación y la Compañía no ha realizado por ello amortización alguna durante el año 2014 ni 2015.

Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos, no Corrientes

a) La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

Conceptos	**2015** **M$**	**2014** **M$**
Equipos computacionales	6.366	6.204
Muebles y útiles	1.412	1.095
Depreciación acumulada	(3.463)	(1.971)
Total	4.315	5.328

b) El movimiento de propiedades, planta y equipos durante el año 2014, ha sido el siguiente:

Detalle	**Instalaciones** **M$**	**Planta y Equipos** **M$**	**Total Activo Fijo** **M$**
Saldo inicial al 01.01.2014	-	5.813	5.813
Adiciones	-	630	630
Gasto por depreciación	-	(1.115)	(1.115)
Saldo final al 31.12.2014	-	5.328	5.328

c) El movimiento de propiedades, planta y equipos durante el año 2015, ha sido el siguiente:

Detalle	**Instalaciones** **M$**	**Planta y Equipos** **M$**	**Total Activo Fijo** **M$**
Saldo inicial al 01.01.2015	-	5.328	5.328
Adiciones	-	478	478
Gasto por depreciación	-	(1.491)	(1.491)
Saldo final al 31.12.2015	-	4.315	4.315

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

Clase de Pasivo Financiero	Saldos	
	2015 M$	2014 M$
Préstamos bancarios	4.919.262	1.770.655
Otros pasivos	240.647	245.294
Total	5.159.909	2.015.949

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes (continuación)

Préstamos Bancarios - Desglose de monedas y vencimientos

a) Créditos Bancarios al 31 de diciembre de 2015

Banco	Moneda	Inicio	Tasa Mensual %	Tasa Efectiva %	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 2015 M$
Chile	Peso	11.12.2015	0,49	5,88	97.004.000-5	Bullet	09.03.2016	255.833
Chile	Peso	22.12.2015	0,49	5,88	97.004.000-5	Bullet	21.03.2016	256.376
ITAU	Peso	25.09.2013	0,59	7,08	76.645.030-k	Bullet	27.01.2016	250.333
ITAU	Peso	04.10.2013	0,59	7,08	76.645.030-k	Bullet	27.01.2016	114.152
ITAU	Peso	02.01.2015	0,59	7,08	76.645.030-k	Bullet	27.01.2016	400.533
Internacional	Peso	03.07.2015	0,69	8,28	97.011.000-3	Bullet	22.03.2016	200.414
BICE	Peso	12.09.2014	UF + 4,50	8,90	97.080.000-k	Bullet	09.01.2016	214.403
Chile ex Penta	Peso	30.08.2014	0,60	7,20	97.004.000-5	Bullet	04.01.2016	183.060
BICE	Peso	09.10.2013	UF + 4,07	4,70	97.080.000-k	Bullet	20.11.2016	200.862
Estado	Peso	04.12.2013	0,66	7,92	97.030.000-7	Bullet	27.01.2016	202.684
Consorcio	Peso	03.12.2015	0,61	7,32	99.500.410-0	Bullet	27.05.2016	301.653
Consorcio	Peso	13.03.2015	0,64	7,68	99.500.410-0	Bullet	02.02.2016	224.090
Consorcio	Peso	02.09.2015	0,64	7,68	99.500.410-0	Bullet	02.02.2016	1.005.647
Internacional	Peso	30.08.2013	0,75	9,00	97.011.000-3	Bullet	08.03.2016	100.484
Internacional	Peso	11.11.2015	0,70	8,40	97.011.000-3	Bullet	09.02.2016	148.681
Internacional	Peso	31.07.2015	0,56	6.72	97.011.000-3	Bullet	07.01.2016	358.799
Security	Peso	18.12.2015	0,60	7,20	97.053.000-2	Bullet	15.03.2016	501.258
Subtotal								4.919.262

Otros Pasivos	Moneda	Inicio	Tasa Mensual %	Tasa Efectiva %	RUT	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 2015 M$
Penta Vida	Peso	29.04.2014	0,77	9,24	96.812.960-0	Interés mensual	05.04.2016	121.227
Penta Vida	Peso	29.04.2014	0,77	9,24	96.812.960-0	Interés mensual	15.04.2016	119.420
Subtotal								240.647
Total								5.159.909

Al 31 de diciembre de 2015 se devengaron M$265.782 de intereses.

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes (continuación)

Préstamos Bancarios - Desglose de monedas y vencimientos (continuación)

b) Créditos Bancarios al 31 de diciembre de 2014

Banco	Moneda	Inicio	Tasa Mensual %	Tasa Efectiva %	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 2015 M$
Chile	Peso	03.07.2013	0,53	6,55	97.004.000-5	Bullet	23.01.2015	94.327
ITAU	Peso	25.09.2013	0,57	6,84	76.645.030-k	Bullet	27.03.2015	250.095
ITAU	Peso	04.10.2013	0,57	6,84	76.645.030-k	Bullet	27.03.2015	114.043
Internacional	Peso	12.12.2013	0,85	10,82	97.011.000-3	Bullet	11.03.2015	201.073
Banco Penta	Peso	30.08.2014	0,68	8,16	99.500.410-0	Bullet	11.03.2015	180.775
BICE	Peso	09.10.2013	UF + 4,23	8,83	97.080.000-k	Bullet	28.11.2015	201.374
Estado	Peso	04.12.2013	0,67	8,34	97.030.000-7	Bullet	02.02.2015	205.271
Consorcio	Peso	19.11.2014	0,63	7,83	99.500.410-0	Bullet	15.05.2015	302.583
BICE	Peso	12.09.2014	UF + 4,5	9,10	97.080.000-k	Bullet	09.01.2015	204.551
ITAU (línea cdto.)	Peso	06.11.2013	1,0 + TAB 30	1,0 + TAB 30	76.645.030-k	Revolving	31.07.2015	16.563
Total								1.770.655

Otros Pasivos	Moneda	Inicio	Tasa Mensual %	Tasa Efectiva %	RUT	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 2014 M$
Penta Vida	Peso	29.04.2014	0,80	10,03	96.812.960-0	Bullet	05.01.2015	245.294
Total								2.015.949

Al 31 de diciembre de 2014, se devengaron M$160.021 de intereses.

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

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

Conceptos	2015 M$	2014 M$
Proveedores	112.801	23.439
Dividendos por pagar	147.349	-
Acreedores varios	35.726	713
Seguros	31.355	19.308
Cuentas por pagar inmobiliarias	2.054.797	2.596.623
Retenciones	8.029	5.174
Total	2.390.057	2.645.257

Nota 15 - Otras Provisiones, Corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

	2015 M$	2014 M$
Provisión de gastos	140.880	73.585
Total	140.880	73.585

La conciliación de las provisiones se presenta a continuación:

	2015 M$	2014 M$
Saldo de apertura	73.585	16.991
Adicionales		
- Provisión de vacaciones	11.350	10.169
- Provisión gastos de auditoría	12.630	13.981
- Provisión gastos	342.216	290.843
Usadas	(298.901)	(258.399)
- Provisión morosos	-	-
Saldo	140.880	73.585

Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos

La Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), en virtud de sus atribuciones, con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el oficio Circular N°856 instruyendo a las entidades fiscalizadas a registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio, las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780. Lo anterior cambio el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explicita y sin reservas.

Al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en esa fecha, la cuantificación del cambio contable significó un cargo en resultados acumulados por M$605.

a) Los pasivos por impuestos corrientes se detallan a continuación

Conceptos	2015 M$	2014 M$
Impuesto a la renta	118.138	12.275
Diferencia renta AT 2015	(2.991)	-
Impuesto único	19.878	2.541
Impuestos segunda categoría	109	110
Total	135.134	14.926

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

Conceptos	2015 M$	2014 M$
Provisión vacaciones (activo)	22.188	4.246
Gastos activados (pasivo)	(44.536)	(8.757)
Total activos (pasivos) / diferidos netos	(22.348)	(4.511)

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

Conceptos	2015 M$	2014 M$
Impuestos diferidos netos	(17.837)	-
Impuesto renta	(118.138)	(19.131)
Total	(135.975)	(19.131)

Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos (continuación)

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

Detalle	Tasa %	2015 M$	Tasa %	2014 M$
Resultado antes de impuesto a la renta	-	627.139	-	222.351
Ganancia o gasto por impuestos utilizando la tasa legal	22,50	141.106	21,00	46.694
Diferencia por: Diferencias tributarias permanentes	(0,00)		(3,40)	(7.558)
Otros incrementos (decrementos)	(0,82)	(5.131)	(9,00)	(20.005)
Ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva		135.975		19.131
Tasa efectiva	21,68		8,60	

Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera

Activos	Moneda	2015 M$	2014 M$
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos	323.222	323.517
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	UF	3.192.632	2.140.687
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Pesos	222.037	42.703
Otros activos no financieros	Pesos	328.698	191.051
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Pesos	68.228	26.515
Otros activos no financieros, no corrientes	Pesos	5.736.440	3.822.164
Activos intangibles	Pesos	53.005	41.873
Propiedades, plantas y equipos	Pesos	4.315	5.328
Total Activos		9.928.577	6.593.838

Pasivos	Moneda	2015 M$	2014 M$
Otros pasivos financieros corrientes	Pesos	5.159.909	2.015.949
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	Pesos	312.236	415.412
Pasivos por impuestos corrientes	Pesos	135.134	14.926
Pasivos por impuestos diferidos	Pesos	22.348	4.511
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	Pesos	2.390.057	2.645.257
Otras provisiones, corrientes	Pesos	140.880	73.585
Total Pasivos		8.160.564	5.169.640

Nota 18 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias

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

Concepto	31.12.2015 M$	31.12.2014 M$
Ingresos por arriendo	303.476	263.144
Ingresos por venta carteras Leasing Habitacional	6.977.545	4.230.332
Ingresos venta BVL	1.391.324	1.437.687
Otros ingresos	142.610	99.344
Total	8.814.955	6.030.507

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

Concepto	31.12.2015 M$	31.12.2014 M$
Costos por venta carteras Leasing Habitacional	(5.773.482)	(3.512.893)
Costo venta BVL	(1.431.114)	(1.563.187)
Otros costos	(362.395)	(315.122)
Total	(7.566.991)	(5.391.202)

Nota 19 - Gastos de Administración

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

Concepto	31.12.2015 M$	31.12.2014 M$
Gastos legales	(48.804)	(37.632)
Remuneraciones administración de activos	(51.243)	(24.676)
Asesorías externas	(189.502)	(125.790)
Arriendos	(45.078)	(25.460)
Remuneraciones	(302.147)	(250.099)
Marketing	(7.117)	(1.370)
Otros	(165.676)	(132.871)
Total	(809.567)	(597.898)

Nota 20 - Otros Egresos

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

Concepto	31.12.2015 M$	31.12.2014 M$
Gastos Bancarios	(10.314)	(3.793)
Seguros	(158.518)	(61.131)
Total	(168.832)	(64.924)

Nota 21 - Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuadas

Concepto	31.12.2015 M$	31.12.2014 M$
Ingresos venta de casas	17.873	6.893
Total	17.873	6.893

Nota 22 - Otros Ingresos por Función

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

Concepto	31.12.2015 M$	31.12.2014 M$
Intereses Fondo Mutuo	1.978	-
Intereses penales y honorarios	2.882	1.261
Ingresos activados originación	149.401	199.955
Seguros y Adm. de CLH	162.967	57.099
Otros Ingresos	122.697	16.009
Total	439.925	274.324

Nota 23 - Resultado por Unidades de Reajuste

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

Concepto	31.12.2015 M$	31.12.2014 M$
Cuentas por cobrar	58.738	91.469
Contratos de Leasing	106.820	33.203
Total	165.558	124.672

Nota 24 - Sanciones

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros

Durante el año 2014, y entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2015, 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 2014, y entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2015, 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 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.

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	324.011	92.449	133.520	37.960
Ingresos	240.018	455.634	1.340.433	3.334.607
Egresos	(225.987)	(542.388)	(912.108)	(1.447.449)
Posición neta	338.042	5.695	561.845	1..925.118

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	(14.864)	(19.350)	(33.092)	(61.220)
Seguros	-	-	(10.154)	(11.847)
Recaudaciones por aplicar	-	-	(4.762)	(5.784)
Cuentas por pagar inmobiliarias	(176.592)	(436.375)	(641.542)	(1.002.419)
Retenciones	-	(4.209)	(5.279)	(5.546)
Impuesto único y segunda categoría	-	(5.257)	(5.257)	(5.257)
Perfilamiento de pasivos	(191.456)	(465.191)	(700.086)	(1.092.073)

Nota 25 - Riesgos (continuación)

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 - Medioambiente

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

Nota 28 - Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2015 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.