

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2014 y 2013.

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

31 de diciembre de 2014 y 2013

Índice

Informe del Auditor Independiente

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera	5
Estados de Resultados Integrales	6
Estados de Flujos de Efectivo	8
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	9
Notas a los Estados Financieros	11

M\$: Miles de pesos chilenos
UF: Unidades de fomento

Informe del Auditor Independiente

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Unidad de Leasing Habitacional S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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 Consolidados

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 emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas 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 consolidados 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 consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

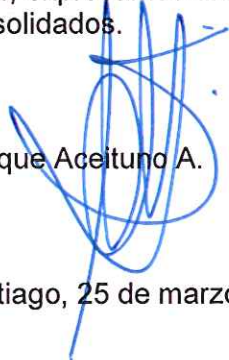
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Unidad de Leasing Habitacional S.A. al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las 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 2014 emitió oficio circular N° 856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, 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 introducidos por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta la fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas. Al 31 de diciembre 2014 y por el año terminado en esa fecha la cuantificación del cambio del marco contable también se describe en Nota 3. Nuestra opinión no se modifica respecto de este asunto.

Otros Asuntos

Anteriormente, hemos efectuado una auditoría, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, a los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, de Unidad de Leasing Habitacional S.A. adjuntos, y en nuestro informe de fecha 29 de enero de 2014, expresamos una opinión de auditoría sin modificaciones sobre tales estados financieros consolidados.



Enrique Aceituno A.

EY LTDA.

Santiago, 25 de marzo de 2015

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de

ACTIVOS	Nota	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6)	323.517	32.994
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(7)	2.140.687	1.915.979
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	(8)	42.703	-
Otros activos no financieros, corrientes, cartera CP	(10)	191.051	83.288
Activos no corrientes mantenidos para venta	(9)	26.515	50.116
Total activos corrientes		<u>2.724.473</u>	<u>2.082.377</u>
Activos No Corrientes			
Otros activos no financieros, no corrientes, cartera LP	(10)	3.822.164	1.625.518
Activos intangibles	(11)	41.873	18.724
Propiedades, planta y equipos	(12)	5.328	5.813
Activos por impuestos diferidos	(16)	-	1.740
Total activos no corrientes		<u>3.869.365</u>	<u>1.651.795</u>
Total activos		<u>6.593.838</u>	<u>3.734.172</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
Pasivos Corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes	(13)	2.015.949	1.826.912
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	(8)	415.412	50.743
Pasivos por impuestos, corrientes	(16)	14.926	2.494
Pasivos por impuestos, diferidos	(16)	4.511	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(14)	2.645.257	1.083.187
Otras provisiones, corrientes	(15)	73.585	16.991
Total pasivos		<u>5.169.640</u>	<u>2.980.327</u>
Patrimonio			
Capital emitido		1.220.373	630.960
Ganancias (pérdidas) acumuladas		203.825	105.332
Otras reservas		-	(6.283)
Aportes por enterar		-	23.836
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>1.424.198</u>	<u>753.845</u>
Patrimonio total		<u>1.424.198</u>	<u>753.845</u>
Total de patrimonio y pasivos		<u>6.593.838</u>	<u>3.734.172</u>

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	31.12.2014	31.12.2013
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	(18)	6.030.507	1.391.232
Costo de ventas	(18)	<u>(5.391.202)</u>	<u>(1.060.793)</u>
		639.305	330.439
Gasto de administración	(19)	(597.898)	(456.879)
Otros Gastos	(20)	(64.924)	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuas	(21)	6.893	2.966
Otros ingresos por función	(22)	274.324	133.555
Costos financieros	(13)	(160.021)	(41.760)
Resultados por unidades de reajuste	(23)	<u>124.672</u>	<u>17.001</u>
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		222.351	(14.678)
Gasto por impuesto a las ganancias		<u>(19.131)</u>	<u>1.740</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>203.220</u>	<u>(12.938)</u>
Ganancia (pérdida)		<u>203.220</u>	<u>(12.938)</u>
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		<u>203.220</u>	<u>(12.938)</u>

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 del Resultado Integral	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)	203.220	(12.938)
Otros resultado integral total		
Total resultado integral	<u>203.220</u>	<u>(12.938)</u>

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de

	Nota	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación			
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		6.557.921	702.140
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(6.541.889)	(2.540.281)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(299.571)	(191.046)
Otros cobros por actividades de operación		(34.310)	(22.766)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		-	(5.511)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		<u>(317.849)</u>	<u>(2.057.464)</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión			
Compra de propiedades, planta y equipos		(630)	(25.204)
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		<u>(630)</u>	<u>(25.024)</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación			
Préstamos clasificados como actividades de financiación		916.594	1.802.679
Préstamos de entidades relacionadas		949.049	-
Importe procedente de la emisión de acciones		490.364	315.164
Otros estados de efectivo clasificados como actividades de financiación		-	23.836
Intereses pagados actividades de financiación		(145.781)	(29.768)
Pagos a entidades relacionadas		(858.829)	-
Pago préstamos de actividades financiación		<u>(742.395)</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		<u>609.002</u>	<u>2.111.911</u>
Incremento Neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		290.523	29.243
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		<u>290.523</u>	<u>29.243</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	(6)	<u>32.994</u>	<u>3.751</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	(6)	<u><u>323.517</u></u>	<u><u>32.994</u></u>

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2014

	Capital emitido	Otras reserva s varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Aportes por enterar	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01.01.2013	257.601	(6.283)	(6.283)	176.465	-	427.783	-	427.783
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	257.601	(6.283)	(6.283)	176.465	-	427.783	-	427.783
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	(12.938)	-	(12.938)	-	(12.938)
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	(12.938)	-	(12.938)	-	(12.938)
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios (*)	315.164	-	-	-	-	315.164	-	315.164
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	58.195	-	-	(58.195)	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios (**)	-	-	-	-	23.836	23.836	-	23.836
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final Período Actual 31.12.2013	630.960	(6.283)	(6.283)	105.332	23.836	753.845	-	753.845

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

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

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 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
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 Actual 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

Nota 1 - Información Corporativa

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

El objeto de la Sociedad es la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa. Para la realización de este objeto, la Sociedad se registró 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 establecieron 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."

Los presentes estado financieros fueron aprobados por el directorio en sesión celebrada con fecha 25 de Marzo de 2015.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados

a) Base de preparación y presentación

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2014 han sido formulados de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros ("SVS"), las cuales se componen de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y por lo establecido en el Oficio Circular N° 856 del 17 de octubre de 2014 que instruye a las entidades fiscalizadas, 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 20.870 más Normas específicas dictadas por la SVS. Consecuentemente, estos estados financieros no han sido preparados de acuerdo a las NIIF.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados

b) Período cubierto

Los estados financieros comprenden el período terminado el 31 de diciembre de 2014 y 2013. Los estados de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo incluyen el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

c) Transacciones y saldos en moneda extranjera

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

	31.12.2014	31.12.2013
	\$	\$
Dólar Observado	606,75	524,61

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:

	31.12.2014	31.12.2013
	\$	\$
Unidad de fomento	24.627,10	23.309,56

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 reajutable 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".

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

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

f) Efectivo y equivalentes del efectivo

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

g) Estado de flujo efectivo

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

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

h) Activos financieros y Pasivos financieros

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

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

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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

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

h) Activos financieros y Pasivos Financieros (continuación)

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 2014 y 2013 la Sociedad no tiene activos financieros a costo amortizado.

Activos no corrientes disponibles para la venta

Corresponden a aquellos activos bajo un arrendamiento financiero, que hayan sido clasificados como mantenidos 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) 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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

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

k) Provisiones

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

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

l) Contratos de Leasing

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

m) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

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

n) Política de dividendo

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

ñ) Estimaciones de la gerencia

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

o) Reconocimiento de ingresos

– Activos financieros

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

– Contratos Leasing Financiero

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

– Ingresos por venta de Contratos de Leasing Habitacional (CLH)

A través de las normas de carácter general N°262 del 30 de octubre y la N° 264 del 24 de noviembre de 2009, la SVS autorizó la venta de Contratos de Leasing Habitacional, como activos representativos de reserva técnica, para las compañías de Seguros de Vida. Amparado en esta norma, Unidad Leasing Habitacional 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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

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 periodos 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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

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 periodos 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 periodos 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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

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 Julio 2014 y 1 de Enero de 2016
IFRS 3	Combinaciones de Negocios	1 de Julio 2014
IAS 40	Propiedades de Inversión	1 de Julio 2014
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 Mantenedos 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 periodos 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 periodos 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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

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

q) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 3 “Combinaciones de Negocios”

“*Annual Improvements cycle 2010–2012*”, emitido en diciembre de 2013, clarifica algunos aspectos de la contabilidad de consideraciones contingentes en una combinación de negocios. El IASB nota que IFRS 3 *Combinaciones de Negocios* requiere que la medición subsecuente de una consideración contingente debe realizarse al valor razonable y por lo cual elimina las referencias a IAS 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes* u otras IFRS que potencialmente tienen otras bases de valorización que no constituyen el valor razonable. Se deja la referencia a IFRS 9 *Instrumentos Financieros*; sin embargo, se modifica IFRS 9 *Instrumentos Financieros* aclarando que una consideración contingente, sea un activo o pasivo financiero, se mide al valor razonable con cambios en resultados u otros resultados integrales dependiendo de los requerimientos de IFRS 9 *Instrumentos Financieros*. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. 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 40 “Propiedades de Inversión”

“*Annual Improvements cycle 2011–2013*”, emitido en diciembre de 2013, clarifica que se requiere juicio en determinar si la adquisición de propiedad de inversión es la adquisición de un activo, un grupo de activos o una combinación de negocios dentro del alcance de IFRS 3 *Combinaciones de Negocios* y que este juicio está basado en la guía de IFRS 3 *Combinaciones de Negocios*. Además el IASB concluye que IFRS 3 *Combinaciones de Negocios* y IAS 40 *Propiedades de Inversión* no son mutuamente excluyentes y se requiere juicio en determinar si la transacción es sólo una adquisición de una propiedad de inversión o si es la adquisición de un grupo de activos o una combinación de negocios que incluye una propiedad de inversión. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

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 periodos 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 periodos 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 periodos 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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

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 periodos 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 periodos 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 periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

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

q) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 5 “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas” (continuación)

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

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 periodos 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 periodos 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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

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

q) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

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 periodos 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 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 periodos 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

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, explícita 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 a los resultados de M\$ 605.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

Nota 4 - Nómina de Accionistas

De acuerdo al Registro de Accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad registra los siguientes accionistas vigentes:

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

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

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

Nota 4 - Nómina de Accionistas (continuación)

En la Junta Extraordinaria de Accionistas realizada el 13 de junio de 2014, se acordó aumentar el capital estatutario de la Sociedad de M\$ 630.960.-, dividido en 1.998 acciones, sin valor nominal, todas de una misma serie y de igual valor, íntegramente suscritas y pagadas, a la cantidad de M\$ 1.220.373.-, es decir, aumentar el capital en la suma total de M\$ 589.413.- mediante: (i) M\$ 99.049.-, que serán pagados mediante la capitalización del saldo de utilidades sociales, sin emitir nuevas acciones de pago, previa absorción de la cuenta patrimonial "Otras Reservas" por la cantidad negativa de M\$6.283.- y; (ii) los restantes M\$ 490.364.- serán pagados mediante la emisión de 1.866 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.

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.

Nota 5 - Remuneración del Directorio

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

Nota 6- Efectivo y Equivalente al Efectivo

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

Conceptos	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Disponible	323.517	32.994
Total	323.517	32.994

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo corresponde a saldos en cuentas corrientes bancarias, por M\$ 323.517 y M\$ 32.994 respectivamente.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

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

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

	31.12.2014	31.12.2013
Concepto	M\$	M\$
Subsidios por cobrar	1.585.364	977.370
Cuenta por cobrar Penta Vida Compañía de seguros	254.736	787.858
Arriendos Leasing por cobrar	131.183	64.515
Cuentas por Cobrar	47.971	26.077
Seguros y subsidios	9.225	5.988
Gastos de originación anticipados	112.208	54.171
Total	<u>2.140.687</u>	<u>1.915.979</u>

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.. Contra este contrato se materializaron el año 2013, tres ventas de cartera por un monto total de M\$ 1.042.361, a valor saldo insoluto de contratos de leasing habitacional. Entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2014, se materializaron once ventas de cartera adicionales por un monto total de M\$ 3.316.018 a valor saldo insoluto de contratos de leasing habitacional

Nota 8 - Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

				31.12.2014	31.12.2013
Sociedad	Naturaleza de la relación	País	Vencimiento	M\$	M\$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	42.703	-
Total				<u>42.703</u>	<u>-</u>

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

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

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Sociedad	Naturaleza de la relación	País	Vencimiento	31.12.2014	31.12.2013
				M\$	M\$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	233.413	50.743
Asesoría e Inv. MSD Ltda.	Accionista	Chile	+ de 1 año	181.999	-
Total				<u>415.412</u>	<u>50.743</u>

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

c) Transacciones

Sociedad	Naturaleza de la relación	País	Vencimiento	Descripción de la transacción	30.12.2014		31.12.2013	
					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	190.710	175.872	50.743	50.743
As. e Inv. MSD Ltda.	Accionista	Chile	Más de 1 año	Cuenta Corriente Mercantil	181.999	-	-	-

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

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
	31.12.2014
Directores	<u>4</u>
Presidente	<u>1</u>
Total	<u>5</u>

El Directorio de la Sociedad y el Presidente, al 31 de diciembre de 2014 no reciben remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

Nota 9 - Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta

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

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 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

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

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M\$
Pje. La Siembra 1760	13-07-2011	15.124
Paseo Rosa Ester 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
San Luis 560, D. A 32	14-09-2011	9.788
Pje Ucayali 2530 A, Depto. 11	27-04-2012	7.480
Total Casas Disponibles Para la Venta al 31.12.2013		50.116

Nota 10 - Activos no Financieros

a) Activos no Financieros, Corrientes y no Corrientes

La composición de los contratos de leasing al 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
	3.980.035	33.180	191.051	3.822.164

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

Nota 10 - Activos no Financieros (continuación)

a) Activos no Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

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

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

Nota 11 – Activos Intangibles

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

Conceptos	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Desarrollo de software	41.873	18.724
Total	41.873	18.724

El desarrollo de software corresponde al desarrollo del simulador y del sistema de originación de contratos de Leasing Habitacional encargado a asesores externos. Cabe señalar que este desarrollo aún no está en operación y la compañía no ha realizado por ello amortización alguna durante el año 2014.

Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos, no Corrientes

a) La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

Conceptos	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Equipos Computacionales	6.204	5.575
Muebles y Útiles	1.095	905
Depreciación acumulada	(1.971)	(667)
Total	5.328	5.813

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos, no Corrientes (continuación)

- 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 2013, ha sido el siguiente:

Detalle	Instalaciones M\$	Planta y Equipos M\$	Total Activo Fijo M\$
Saldo inicial al 01.01.2013	-	-	-
Adiciones	-	6.480	6.480
Gasto por depreciación	-	(667)	(667)
Saldo final al 31.12.2013	-	5.813	5.813

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes

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

Clase de pasivo financiero	Saldos	
	Al 31.12.2014 M\$	Al 31.12.2013 M\$
Préstamos bancarios	1.770.655	1.826.912
Otros pasivos	245.294	-
Total	2.015.949	1.826.912

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes (continuación)

Desglose de monedas y vencimientos

a) Créditos Bancarios al 31 de diciembre de 2014.

Banco	Moneda	Inicio	Tasa Mensual	Tasa Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2014 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

Al 31 de diciembre de 2014, se han devengado M\$ 160.021.- de intereses.

b) Otros Pasivos al 31 de diciembre de 2014.

Otros Pasivos	Moneda	Inicio	Tasa Mensual	Tasa Efectiva	RUT	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2014 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

c) Créditos Bancarios al 31 de diciembre de 2013.

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

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

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

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

	31.12.2014	31.12.2013
Conceptos	M\$	M\$
Proveedores	23.439	13.912
Acreedores Varios	713	15.353
Seguros	19.308	7.887
Recaudaciones por aplicar	-	9.238
Cuentas por pagar Inmobiliarias	2.596.623	1.032.730
Retenciones	5.174	4.067
Total	2.645.257	1.083.187

Nota 15 - Otras Provisiones, Corrientes

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

	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Provisión de Gastos	73.585	16.991
Total	73.585	16.991

La conciliación de las provisiones se presenta a continuación:

	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Saldo de apertura	16.991	9.864
Adicionales		
- Provisión de vacaciones	10.169	8.701
- Provisión gastos de auditoría	13.981	8.290
- Provisión gastos	290.843	-
Usadas	(258.399)	-
- Provisión morosos	-	(9.864)
Saldo	73.585	16.991

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos

a) Los pasivos por impuestos corrientes se detallan a continuación

Conceptos	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Impuesto a la renta	12.275	-
Impuesto único	2.541	2.409
Impuestos segunda categoría	110	85
Total	<u>14.926</u>	<u>2.494</u>

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

Conceptos	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Provisión vacaciones	4.246	1.740
Gastos activados	(8.757)	-
Total	<u>(4.511)</u>	<u>1.740</u>

La compensación de los activos y pasivos diferidos se realizó de acuerdo a lo indicado en Norma Internacional de Contabilidad N°12 de Impuestos a las Ganancias, párrafo 74.

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

Conceptos	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Provisión de vacaciones	2.506	1.740
Impuesto renta	(12.275)	-
Gastos activados	(9.362)	-
Total	<u>(19.131)</u>	<u>1.740</u>

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

Detalle	Tasa %	31.12.2014 M\$	Tasa %	31.12.2013 M\$
Resultado antes de impuesto a la renta		222.351		(14.678)
Ganancia o gasto por impuestos utilizando la tasa legal	21,00%	46.694	20,00%	2.936
Diferencia por:				
Diferencias tributarias permanentes	(3,40%)	(7.558)	(20,00%)	(2.936)
Otros incrementos (decrementos)	(9,00%)	(20.005)	11,85%	1.740
Ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva		19.131		1.740
Tasa Efectiva	8,60%		11,85%	

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera

Activos	Moneda	31.12.2014	31.12.2013
		M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos	323.517	32.994
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	UF	2.140.687	1.915.979
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Pesos	42.703	0
Otros activos no financieros	Pesos	191.051	83.288
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Pesos	26.515	50.116
Otros activos no financieros, no corrientes	Pesos	3.822.164	1.625.518
Activos intangibles	Pesos	41.873	18.724
Propiedades, plantas y equipos	Pesos	5.328	5.813
Activos por impuestos diferidos	Pesos	-	1.740
Total Activos		<u>6.593.838</u>	<u>3.734.172</u>

Pasivos	Moneda	31.12.2014	31.12.2013
		M\$	M\$
Otros pasivos financieros corrientes	Pesos	2.015.949	1.826.912
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	Pesos	415.412	50.743
Pasivos por impuestos corrientes	Pesos	14.926	2.494
Pasivos por impuestos diferidos	Pesos	4.511	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	Pesos	2.645.257	1.083.187
Otras provisiones, corrientes	Pesos	<u>73.585</u>	<u>16.991</u>
Total Pasivos		<u>5.169.640</u>	<u>2.980.327</u>

Nota 18 – Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias

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

Concepto	01.01.2014	01.01.2013
	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Ingresos por arriendo	263.144	74.027
Ingresos por venta carteras Leasing Habitacional	4.230.332	1.317.205
Ingresos venta BVL	1.437.687	-
Otros ingresos	99.344	-
Total	<u>6.030.507</u>	<u>1.391.232</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

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

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

	01.01.2014 31.12.2014	01.01.2013 31.12.2013
Concepto	M\$	M\$
Costos por venta carteras Leasing Habitacional	(3.512.893)	(1.060.793)
Costo venta BVL	(1.563.187)	-
Otros costos	(315.122)	-
Total	<u>(5.391.202)</u>	<u>(1.060.793)</u>

Nota 19 - Gastos de Administración

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

	01.01.2014 31.12.2014	01.01.2013 31.12.2013
Concepto	M\$	M\$
Gastos legales	(37.632)	(20.685)
Servicios administración de activos	(24.676)	(10.351)
Asesorías externas	(125.790)	(45.189)
Arriendos	(25.460)	(18.140)
Remuneraciones	(250.099)	(180.460)
Marketing	(1.370)	(7.055)
Otros	<u>(132.871)</u>	<u>(174.999)</u>
Total	<u>(597.898)</u>	<u>(456.879)</u>

Nota 20- Otros Egresos

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

	01.01.2014 31.12.2014	01.01.2013 31.12.2013
Concepto	M\$	M\$
Otros gastos	<u>64.924</u>	<u>-</u>
Total	<u>64.924</u>	<u>-</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

Nota 21- Ganancia (pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuadas

Concepto	01.01.2014	01.01.2013
	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Ingresos venta de casas	6.893	2.966
Total	6.893	2.966

Nota 22 - Otros Ingresos

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

Concepto	01.01.2014	01.01.2013
	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Intereses fondo mutuo	-	1.582
Intereses penales y honorarios	1.261	1.195
Ingresos activados originación	199.955	92.929
Seguros y Adm. de CLH Penta	57.099	-
Otros	16.009	37.849
Total	274.324	133.555

Nota 23 - Resultado por Unidades de Reajuste

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

Concepto	01.01.2014	01.01.2013
	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Cuentas por cobrar	91.469	(2.188)
Contratos de Leasing	33.203	19.189
Total	124.672	17.001

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

Nota 24 - Sanciones

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros

Durante el año 2013, y entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2014, no se han aplicado sanciones por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros a la sociedad, sus directores o administradores.

b) De otras autoridades administrativas

Durante el año 2013, y entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2014, no se han aplicado sanciones por parte de otras autoridades administrativas, a la sociedad, sus directores o administradores.

Nota 25 - Riesgos

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

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

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

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

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

a) Políticas de cobranza

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

Nota 25 - Riesgos (continuación)

a) Políticas de cobranza (continuación)

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 diviendo 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.

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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

Nota 25 - Riesgos (continuación)**d) Riesgo de liquidez (continuación)**

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	474.022	321.688	255.464	61.460
INGRESOS	665.194	751.514	1.216.680	1.590.609
EGRESOS	(566.539)	(805.378)	(1.339.991)	(1.585.553)
POSICION NETA	572.677	267.824	132.153	66.516

e) Riesgo de liquidez

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	(14.224)	(18.559)	(31.522)	(56.740)
SEGUROS	-	-	(6.711)	(7.382)
RECAUDACIONES POR APLICAR	-	-	(4.762)	(5.784)
CUENTAS POR PAGAR INMOBILIARIAS	(302.463)	(524.020)	(970.772)	(1.150.697)
RETENCIONES	-	(3.855)	(4.766)	(5.028)
IMPUESTO UNICO Y SEGUNDA CATEGORIA	-	(4.801)	(4.801)	(4.801)
PERFILAMIENTO DE PASIVOS	(316.687)	(551.235)	(1.023.334)	(1.230.432)

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2014 y 2013

Nota 25 - Riesgos (continuación)

f) Riesgo de Mercado

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

Nota 26 - Contingencias

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

Nota 27 - Medio Ambiente

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

Nota 28 - Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2014 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.

En el directorio realizado el 25 de febrero del 2015, se aprobó aumentar el capital de la sociedad por el monto total de las utilidades y reservas al cierre del ejercicio del año 2014, una vez finalizada la auditoría de dichos estados financieros. Asimismo, se encargó realizar la Junta Extraordinaria de accionistas de acuerdo a la normativa vigente con el propósito de aprobar esta materia.