

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2016 y 2015

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
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 2016 y 2015 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 con Normas Internacionales de Información Financiera. 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 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 2016 y 2015 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Enrique Aceituno A.

EY Audit SpA

Santiago, 21 de marzo de 2017

Indice

	N° Pagina
Estados de Situación Financiera	3
Estados de Resultados Integrales.....	5
Estados de Flujos de Efectivo	6
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.....	7
Notas a los Estados Financieros	9
Nota 1 - Información Corporativa	9
Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados.....	9
a) Base de preparación y presentación.....	9
b) Período cubierto	10
c) Transacciones y saldos en moneda extranjera.....	10
d) Saldo de unidades reajustables (Base de conversión)	10
e) Moneda funcional	10
f) Efectivo y equivalentes del efectivo	10
g) Estado de flujo efectivo	11
h) Activos financieros y pasivos financieros	11
i) Propiedades, planta y equipos	12
j) Cuentas por cobrar y pagar con relacionadas	12
k) Provisiones	12
l) Contratos de leasing	12
m) Impuestos a la renta e impuestos diferidos.....	12
n) Política de dividendo	13
ñ) Estimaciones de la gerencia	13
p) Reconocimiento de gastos	13
q) Nuevos pronunciamientos contables	14
Nota 3 - Cambios Contables	16
Nota 4 - Nómina de Accionistas	17
Nota 5 - Remuneración del Directorio	18
Nota 6 - Efectivo y Equivalente al Efectivo.....	18
Nota 7 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar, Corrientes.....	18
Nota 8 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas	19
Nota 9 - Activos no Corrientes mantenidos para la Venta	21
Nota 10 - Activos no Financieros.....	21
Nota 11 - Activos Intangibles.....	22

Indice

N° Pagina

Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos, no Corrientes.....	22
Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y No Corrientes.....	23
Nota 14 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	27
Nota 15 - Otras Provisiones, Corrientes.....	27
Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos.....	28
Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera	29
Nota 18 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias.....	29
Nota 19 - Gastos de Administración.....	30
Nota 20 - Otros Egresos.....	30
Nota 21 - Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuas.....	30
Nota 22 - Otros Ingresos por Función	30
Nota 23 - Resultado por Unidades de Reajuste.....	31
Nota 24 - Sanciones	31
Nota 25 - Riesgos	31
Nota 26 - Contingencias	33
Nota 27 - Medioambiente	33
Nota 28 - Hechos Posteriores	33

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

30 de diciembre de 2016 y 2015

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2016 y 2015

ACTIVOS	Nota	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6)	16.284	323.222
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(7)	5.592.571	3.192.632
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	(8)	12.000	222.037
Otros activos no financieros, corrientes, cartera CP	(10)	453.059	328.698
Activos no corrientes mantenidos para venta	(9)	206.891	68.228
Total activo corriente		<u>6.280.805</u>	<u>4.134.817</u>
Activo no Corriente			
Otros activos no financieros, no corrientes, cartera LP	(10)	7.172.517	5.736.440
Activos intangibles	(11)	72.653	53.005
Propiedades, planta y equipos	(12)	4.558	4.315
Total activo no corriente		<u>7.249.728</u>	<u>5.793.760</u>
Total Activos		<u>13.530.533</u>	<u>9.928.577</u>

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 2016 y 2015

		31.12.2016	31.12.2015
		M\$	M\$
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
Pasivos			
Pasivo Corriente			
Otros pasivos financieros corrientes	(13)	5.908.095	5.159.909
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	(8)	281.994	312.236
Pasivos por impuestos, corrientes	(16)	160.822	135.134
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(14)	3.966.212	2.390.057
Otras provisiones, corrientes	(15)	210.660	140.880
Total pasivo corriente		<u>10.527.783</u>	<u>8.138.216</u>
Pasivo no Corriente			
Otros pasivos financieros no corrientes	(13)	804.211	-
Pasivos por impuestos, diferidos	(16)	17.961	22.348
Total pasivo no corriente		<u>822.172</u>	<u>22.348</u>
Total pasivos		<u>11.349.955</u>	<u>8.160.564</u>
Patrimonio Neto			
Capital emitido		1.779.142	1.424.198
Ganancias (pérdidas) acumuladas		573.480	491.164
Dividendos		(172.044)	(147.349)
Otras reservas		-	-
Aportes por enterar		-	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>2.180.578</u>	<u>1.768.013</u>
Total patrimonio Neto		<u>2.180.578</u>	<u>1.768.013</u>
Total Pasivos y Patrimonio Neto		<u>13.530.533</u>	<u>9.928.577</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 Función

Por los años terminados al 31 de diciembre de

Estados de Resultados		31.12.2016	31.12.2015
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	(18)	10.089.319	8.814.955
Costo de ventas	(18)	<u>(8.643.539)</u>	<u>(7.566.991)</u>
Margen Bruto		<u>1.445.780</u>	<u>1.247.964</u>
Gasto de administración	(19)	(899.959)	(809.567)
Otros gastos	(20)	(186.703)	(168.832)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuas	(21)	65.451	17.873
Otros ingresos por función	(22)	618.486	439.925
Costos financieros	(13)	(455.875)	(265.782)
Resultados por unidades de reajuste	(23)	<u>163.977</u>	<u>165.558</u>
Ganancia (pérdida), antes de Impuestos		<u>751.157</u>	<u>627.139</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	(16)	<u>(177.677)</u>	<u>(135.975)</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>573.480</u>	<u>491.164</u>
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		<u>573.480</u>	<u>491.164</u>
Estados del Resultado Integral		31.12.2016	31.12.2015
		M\$	M\$
Ganancia (pérdida)		573.480	491.164
Otros resultado integral total			
Total resultado integral		<u>573.480</u>	<u>491.164</u>

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Flujos de Efectivos

Por los años terminados al 31 de diciembre de

	Nota	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación			
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		10.791.090	10.260.425
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(10.528.001)	(10.879.232)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(450.359)	(354.703)
Otros cobros por actividades de operación		(78.534)	(40.096)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(128.104)	-
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		<u>(393.908)</u>	<u>(1.013.606)</u>
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Inversión			
Compra de propiedades, planta y equipos		(2.486)	(478)
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		<u>(2.486)</u>	<u>(478)</u>
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación			
Préstamos clasificados como actividades de financiación		6.703.153	3.040.801
Préstamos de entidades relacionadas		599.033	265.000
Importe procedente de la emisión de acciones		354.944	-
Otros estados de efectivo clasificados como actividades de financiación		-	-
Intereses pagados actividades de financiación		(363.032)	(205.466)
Pagos a entidades relacionadas		(1.483.037)	(1.580.821)
Pago préstamos de actividades financiación		(5.721.605)	(505.725)
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		<u>89.456</u>	<u>1.013.789</u>
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la Tasa de Cambio		(306.938)	(295)
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>(306.938)</u>	<u>(295)</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	(6)	<u>323.222</u>	<u>323.517</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	(6)	<u>16.284</u>	<u>323.222</u>

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

	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	-	491.164
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 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

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

	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 01.01.2016	1.424.198	-	-	343.815	-	1.768.013	-	1.768.013
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo inicial reexpresado	1.424.198	-	-	343.815	-	1.768.013	-	1.768.013
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	573.480	-	573.480	-	573.480
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	573.480	-	573.480	-	573.480
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	(172.044)	-	(172.044)	-	(172.044)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios (*)	354.944	-	-	(343.815)	-	11.129	-	11.129
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 31.12.2016	1.779.142	-	-	401.436	-	2.180.578	-	2.180.578

(*) Corresponde a reparto de dividendos equivalente del 100% del resultado del ejercicio 2015 y a aporte de Capital de la controladora (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

31 de diciembre de 2016 y 2015

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."

En el Directorio de fecha 21 de marzo de 2017 se aprobaron los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016, como también la FECU a esa fecha.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados

a) Base de preparación y presentación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, fueron originalmente preparados 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 de fecha 17 de octubre de 2014, el cual instruyó a las entidades fiscalizadas registrar en el ejercicio 2014 contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se hubieren producido como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780 más las normas específicas dictadas por la SVS.

En la re adopción de IFRS al 1 de enero de 2016, la Compañía ha aplicado IFRS como si nunca se hubiera dejado de aplicar IFRS en sus estados financieros. En consecuencia, no se ha optado por ninguna de las alternativas contempladas en IFRS 1 "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

b) Período cubierto

Los estados financieros comprenden el período terminado al 31 de diciembre de 2016 y 2015. 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 2016 y 2015, 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.

	31.12.2016	31.12.2015
	\$	\$
Dólar observado	669,47	710,16

d) Saldo de unidades reajustables (Base de conversión)

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

	31.12.2016	31.12.2015
	\$	\$
Unidad de fomento	26.347,98	25.629,09

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".

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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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 2016 y 2015 la Sociedad no tiene activos financieros de ningún tipo.

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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

i) **Propiedades, planta y equipos**

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

Estas 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.

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 imponderables 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 imponderables 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%

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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. Al 31 de diciembre del 2016, la Sociedad provisionó el 30% de dividendo mínimo.

ñ) Estimaciones de la gerencia

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

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 Sociedad reciba los beneficios económicos derivados de la transacción, que el grado de realización de la transacción, en la fecha del balance, pueda ser valorizado con fiabilidad y que los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser valorizados con confiabilidad.

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

Unidad Leasing Habitacional ha suscrito contratos de venta de cartera de CLH. Estas ventas generan un margen que representa el ingreso por venta de cartera, que se determina por el valor presente del saldo insoluto calculado al diferencial entre la tasa de compra de los activos y la tasa de originación de los mismos. Unidad Leasing Habitacional no tiene ningún riesgo asociado a estas ventas de cartera, toda vez que transfirió la totalidad de los riesgos, como también los beneficios de esta transacción.

- Ingresos por venta de Bonos Vivienda Leasing (BVL)

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

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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de enero de 2018
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019

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 generados 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 2018. 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.

IFRS 16 “Arrendamientos”

En el mes de enero de 2016, el IASB ha emitido IFRS 16 *Arrendamientos*. IFRS 16 establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, IAS 17 *Arrendamientos*, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. IFRS 16 será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La aplicación temprana se encuentra permitida si ésta es adoptada en conjunto con IFRS 15 *Ingresos procedentes de Contratos con Clientes*.

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

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

q) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de Aplicación Obligatoria
IAS 7	Estado de flujos de efectivo	1 de enero de 2017
IAS 12	Impuesto a las ganancias	1 de enero de 2017
IFRS 2	Pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
IFRS 4	Contratos de seguros	1 de enero de 2018
IAS 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Por determinar
IFRS 10	Estados Financieros Consolidados	Por determinar

IAS 7 “Estado de flujos de efectivo”

Las modificaciones a IAS 7 *Estado de Flujos de efectivo*, emitidas en enero de 2016 como parte del proyecto de Iniciativa de Revelaciones, requieren que una Entidad revele información que permita a los usuarios de los Estados Financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios derivados de los flujos de efectivo y los cambios que no son en efectivo. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

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

IAS 12 “Impuesto a las ganancias”

Estas modificaciones, emitidas por el IASB en enero de 2016, aclaran como registrar los activos por impuestos diferidos correspondientes a los instrumentos de deuda medidos al valor razonable. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

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

IFRS 2 “Pagos basados en acciones”

En junio de 2016, el IASB emitió las modificaciones realizadas a la NIIF 2 pagos basados en acciones, las enmiendas realizadas abordan las siguientes áreas:

- Condiciones de cumplimiento cuando los pagos basados en acciones se liquidan en efectivo.
- Clasificación de transacciones de pagos basados en acciones, netas de retención de impuesto sobre la renta
- Contabilización de las modificaciones realizadas a los términos de los contratos que modifiquen la clasificación de pagos liquidados en efectivo o liquidados en acciones de patrimonio

En la entrada en vigencia de la modificación no es obligatoria la restructuración de los estados financieros de períodos anteriores, pero su adopción retrospectiva es permitida. Se permite su adopción anticipada.

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

q) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 4 “Contratos de seguros”

Las modificaciones abordan las preocupaciones derivadas de la aplicación de los nuevos pronunciamientos incluidos en la IFRS 9, antes de implementar los nuevos contratos de seguros. Las enmiendas introducen las siguientes dos opciones para aquellas entidades que emitan contratos de seguros:

- La exención temporal y opcional de la aplicación de la NIIF 9, la cual estará disponible para las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con los seguro. La excepción permitirá a las entidades que continúen aplicando la NIC 39 Instrumentos Financieros, Reconocimiento y valoración, hasta el 1 de enero de 2021.
- El enfoque de superposición, el cual, es una opción disponible para las entidades que adoptan IFRS 9 y emiten contratos de seguros, para ajustar las ganancias o pérdidas para determinados activos financieros; el ajuste elimina la volatilidad en valoración de los instrumentos financieros que pueda surgir de la aplicación de la IFRS 9., permitiendo reclasificar estos efectos del resultado del ejercicio al otro resultado integral.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada modificación, 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 toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas modificaciones está por determinar debido a que el IASB planea una investigación profunda que pueda resultar en una simplificación de contabilidad de asociadas y negocios conjuntos. Se permite la adopción inmediata.

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

Nota 3 - Cambios Contables

Entre el 31 de diciembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2016 no se han producido cambios contables que puedan afectar significativamente la interpretación de estos estados financieros.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 4 - Nómina de Accionistas

De acuerdo al Registro de Accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad registra los siguientes Accionistas vigentes:

Accionistas	Cantidad de Acciones	% del Capital
Unidad S.A. (ex Asesorías e Inversiones MSD Limitada)	4.825	99,96%
Inversiones AU Limitada	1	0,02%
Inversiones Isidora S.A.	1	0,02%
Total	4.827	100,00%

En la Junta Etraordinaria de Accionistas realizada el 31 de marzo de 2015, se aprobó y materializó el aumento de capital de la Sociedad por la suma de \$203.825.331, correspondiente a ganancias acumuladas, proveniente de las ganancias del ejercicio 2014 por la suma de \$203.219.810, y la suma de \$605.521, 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 \$1.424.198.360, dividido en 3.864 acciones nominativas, de igual valor y de la misma serie única, íntegramente suscritas y pagadas.

En la Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 22 de marzo de 2016, se aprobó el reparto de dividendos en dinero, constituidos por el dividendo mínimo obligatorio equivalente al 30% de las ganancias del ejercicio y un dividendo adicional equivalente al 70% de las ganancias del ejercicio, en total por el 100% de las utilidades líquidas del ejercicio 2015. Lo anterior mediante el pago de un dividendo mínimo que, despreciando las diferencias de aproximación, asciende a la suma de \$38.133,7717 por cada una de las primitivas 3.864 acciones de la Sociedad (antes del aumento de capital acordado en junta Extraordinaria de Accionistas de la misma fecha), lo que arroja un total a repartir de \$147.348.894; y mediante el pago de un dividendo adicional que, despreciando las diferencias de aproximación, asciende a la suma de \$88.978,8005 por cada una de las 3.864 acciones de la Sociedad, lo que arroja un total a repartir de \$343.814.085. La junta de Accionistas acordó que el dividendo mínimo referido sea pagado o quede a disposición de los Accionistas a contar del 21 de abril de 2016; y el dividendo adicional sea pagado o quede a disposición de los Accionistas a contar del día 29 de junio de 2016, pagos que se efectuaron mediante cheque nominativo y cruzado girado a favor de los Accionistas.

Por su parte en la Junta Extraordinaria de Accionistas realizada el 22 de marzo de 2016, se aprobó.

- 1) Aumentar el capital social en la suma de \$354.943.503, mediante la emisión de 963 acciones de pago, a un precio de \$368.581 cada una, las que se suscribirán y pagarán como se dice más abajo.
- 2) De esta manera, el nuevo capital social será la suma de \$1.779.141.863-, dividido en 4.827 acciones nominativas, de igual valor y de la misma serie única.
- 3) Suscripción y pago de las acciones emitidas: En el acta se dejó constancia que 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 en ese acto la cantidad de 963 acciones de pago a un precio de \$368.581 cada una, lo que da un total de \$354.943.503, suma que "Asesorías e Inversiones MSD Limitada" pagó, el día 30 de junio de 2016.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 5 - Remuneración del Directorio

El Directorio de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 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	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Cuentas corrientes bancarias	16.284	23.222
Cuotas de Fondos Mutuos	-	300.000
Total	16.284	323.222

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

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

Concepto	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Subsidios por cobrar	4.714.196	2.553.447
Cuenta por cobrar Penta Vida Compañía de Seguros	182.324	111.423
Arriendos Leasing por cobrar	74.532	202.877
Cuentas por cobrar	414.247	179.124
Seguros y subsidios	22.109	21.671
Gastos de originación anticipados	185.163	124.090
Total	5.592.571	3.192.632

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 el 31 de diciembre de 2016, se materializaron nueve ventas de cartera por un monto total de M\$ 3.669.217 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.. Con fecha 9 de marzo de 2016 se firmó un addendum del contrato, que aumentó los montos a comprar y el plazo para materializarlos. Contra esos contratos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016, se materializaron dos ventas de cartera por un monto total de M\$ 1.953.195 a valor saldo insoluto de contratos de leasing habitacional.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 8 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas**a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes**

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	Descripción de la transacción	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Servicio de Cobranza CLH	12.000	88.368
Unidad S.A.(Ex As Inv MSD Ltda)	Accionista	Chile	Menos de 90 días	Cuenta Corriente mercantil	0	133.669
Total					12.000	222.037

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	Descripción de la transacción	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Recompra contrato	77.994	312.236
Unidad S.A.(Ex As Inv MSD Ltda)	Accionista	Chile	Menos de 90 días	Cuenta corriente mercantil	204.000	-
Total					281.994	312.236

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

c) Transacciones

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	Descripción de la Transacción	31.12.2016		31.12.2015	
					Monto	Efecto en Resultado	Monto	Efecto en Resultado
					M\$	M\$	M\$	M\$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Cesión derechos y obligaciones	65.994	(313.194)	1.008.183	(302.792)
Unidad S.A.	Accionista	Chile	Más de 1 año	Cuenta Corriente Mercantil	204.000	-	315.668	-
Total					269.994	(313.194)	1.323.851	(302.792)

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 6 personas, y se componen de la siguiente forma:

Cargo	N° de Ejecutivos 30.06.2016
Directores	4
Presidente	1
Gerente General	1
Total	6

El Directorio de la Sociedad y el Presidente, al 31 de diciembre de 2016 no reciben remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo. El Gerente General, entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2016 recibió por concepto de remuneración bruta total un monto de M\$122.931 y otras compensaciones correspondientes a bonos por cumplimiento de M\$47.634.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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 2016 es la siguiente:

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M\$
Paseo Rosa Ester Rodríguez 6877, Block B3, Depto. 110, Quilicura	07.2011	8.767
Pasaje Rio Lluta 1551 Depto. 34, Pucara de Lasana, Cerrillos	09.2011	9.680
Av. Almirante Riveros 01180, Depto. 203, Don Benjamín, San Bernardo	04.2016	16.959
Hmno. Carlos Hidalgo Peña 115, Villa Hermanos Maristas, Los Andes	05.2016	21.297
Almirante Riveros No.01180 Deptp 209, San Bernardo	07.2016	18.154
Hnos Tomas Darbois No.160 Depto 304 Los andes	05.2016	17.813
Rosa Ester No.02971 Depto 122, La Pintana	10.2016	19.321
Avenida Costanera Norte No.227, San Felipe	11.2016	15.023
Avenida Santa Rosa No.10450, La Granja	11.2016	17.252
Hnos Tomas Darbois No.175 Depto 36, Los andes	11.2016	16.007
Almirante Riveros No.01180 Deptp 2016, San Bernardo	11.2016	16.040
Pasaje Nuevo No.8, San Felipe	11.2016	12.619
Calle Lago Rinihua No.1255 Depto 1009, Viña del Mar	12.2016	17.959
Total Casas Disponibles Para la Venta al 30.12.2016		206.891

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

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M\$
Paseo Rosa Ester Rodríguez 6877, Block B3, Depto. 110, Quilicura	07.2011	8.767
Pje. Rio Lluta 1551 Depto. 34, Pucara de Lasana, Cerrillos	09.2011	9.680
Lago Riñihue 1255 Depto. 1001, Viña del Mar	12.2015	17.857
Hermano Tomás Darbois 155 Depto. 506, Cond. Hnos. Maristas, Los Andes	12.2015	16.035
Hermano Tomás Darbois 180 Depto. 404, Cond. Hnos. Maristas, Los Andes	12.2015	15.889
Total Casas Disponibles para la Venta al 31.12.2015		68.228

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 2016 es la siguiente:

Plazo	Valor Nominal M\$	Intereses por Recibir M\$	Corto Plazo Valor Presente M\$	Largo Plazo Valor Presente M\$
1 año	331.846	121.213	453.059	-
12 años	283.375	10.438	-	293.813
15 años	492.176	20.202	-	512.378
20 años	6.338.640	16.499	-	6.355.139
30 años	11.187	-	-	11.187
Total	7.457.224	168.352	453.059	7.172.517

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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 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

Nota 11 - Activos Intangibles

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

Conceptos	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Desarrollo de software	72.653	53.005
Total	<u>72.653</u>	<u>53.005</u>

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 los años 2015 y 2016.

Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos, no Corrientes

a) La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

Conceptos	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Equipos computacionales	8.257	6.366
Muebles y útiles	2.007	1.412
Depreciación acumulada	(5.706)	(3.463)
Total	<u>4.558</u>	<u>4.315</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

b) 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	-	(1.492)	(1.492)
Saldo final al 31.12.2015	-	4.315	4.315

c) El movimiento de propiedades, planta y equipos durante el año 2016, ha sido el siguiente:

Detalle	Instalaciones M\$	Planta y Equipos M\$	Total Activo Fijo M\$
Saldo inicial al 01.01.2016	-	4.315	4.315
Adiciones	-	2.486	2.486
Gasto por depreciación	-	(2.243)	(2.243)
Saldo final al 31.12.2016	-	4.558	4.558

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y No Corrientes

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

Clase de Pasivo Financiero Corriente	Saldos al	
	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Préstamos bancarios	5.647.714	4.919.262
Otros pasivos	260.381	240.647
Total	5.908.095	5.159.909
Clase de Pasivo Financiero no Corriente	Saldos al	
	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Préstamos bancarios	804.211	-
Total	804.211	-

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y No 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 31.12.2015 M\$
Chile	Pesos	11.12.2015	0,49	5,88	97.004.000-5	Bullet	09.03.2016	255.833
Chile	Pesos	22.12.2015	0,49	5,88	97.004.000-5	Bullet	21.03.2016	256.376
ITAU	Pesos	25.09.2013	0,59	7,08	76.645.030-k	Bullet	27.01.2016	250.333
ITAU	Pesos	04.10.2013	0,59	7,08	76.645.030-k	Bullet	27.01.2016	114.152
ITAU	Pesos	02.01.2015	0,59	7,08	76.645.030-k	Bullet	27.01.2016	400.533
Internacional	Pesos	03.07.2015	0,69	8,28	97.011.000-3	Bullet	22.03.2016	200.414
BICE	Pesos	12.09.2014	UF + 4,50	8,90	97.080.000-k	Bullet	09.01.2016	214.403
Chile ex Penta	Pesos	30.08.2014	0,60	7,20	97.004.000-5	Bullet	04.01.2016	183.060
BICE	Pesos	09.10.2013	UF + 4,07	4,70	97.080.000-k	Bullet	20.11.2016	200.862
Estado	Pesos	04.12.2013	0,66	7,92	97.030.000-7	Bullet	27.01.2016	202.684
Consortio	Pesos	03.12.2015	0,61	7,32	99.500.410-0	Bullet	27.05.2016	301.653
Consortio	Pesos	13.03.2015	0,64	7,68	99.500.410-0	Bullet	02.02.2016	224.090
Consortio	Pesos	02.09.2015	0,64	7,68	99.500.410-0	Bullet	02.02.2016	1.005.647
Internacional	Pesos	30.08.2013	0,75	9,00	97.011.000-3	Bullet	08.03.2016	100.484
Internacional	Pesos	11.11.2015	0,70	8,40	97.011.000-3	Bullet	09.02.2016	148.681
Internacional	Pesos	31.07.2015	0,56	6,72	97.011.000-3	Bullet	07.01.2016	358.799
Security	Pesos	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 31.12.2015 M\$
Penta Vida	Pesos	29.04.2014	0,77	9,24	96.812.960-0	Interés mensual	05.04.2016	121.227
Penta Vida	Pesos	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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y No Corrientes (continuación)

Préstamos Bancarios - Desglose de monedas y vencimientos (continuación)

b) Créditos Bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2016

Banco	Moneda	Inicio	Tasa % Mensual	Tasa % Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2016 M\$
Chile	Peso	20.07.2016	0,51	6,12	97.004.000-5	Bullet	11.01.2017	253.126
Chile	Peso	26.08.2016	0,52	6,24	97.004.000-5	Cuotas	27.02.2017	47.508
Chile	Peso	17.06.2016	0,51	6,12	97.004.000-5	Bullet	11.01.2017	263.315
Bice	Peso	04.03.2016	UF + 3,65	5,65	97.080.000-k	Cuotas	04.01.2017	22.160
Bice	Peso	09.10.2013	U.F+5,14	5,04	97.080.000-k	Bullet	23.01.2017	211.850
Itau	Peso	24.03.2016	0,64	7,65	76.645.030-k	Bullet	13.01.2017	776.663
Consortio	Peso	13.03.2016	0,63	7,56	99.500.410-0	Bullet	21.02.2017	159.069
Consortio	Peso	26.08.2016	0,68	8,16	99.500.410-0	Bullet	21.02.2017	1.177.442
Consortio	Peso	07.04.2016	U.F +4,40	5,70	99.500.410-0	Bullet	07.01.2017	707.088
Consortio	Peso	07.12.2016	0,64	7,68	99.500.410-0	Bullet	05.06.2017	301.548
Internacional	Peso	30.08.2013	0,68	8,16	97.011.000-3	Bullet	13.03.2017	100.408
Internacional	Peso	03.07.2015	0,68	8,16	97.011.000-3	Bullet	23.03.2017	200.227
Security	Peso	07.06.2015	0,64	7,68	97.053.000-2	Bullet	05.12.2017	502.773
Santander	Peso	30.09.2016	0,60	7,20	97.036.000-k	Bullet	29.03.2017	500.100
Estado	Peso	11.12.2013	0,66	7,92	97.030.000-7	Bullet	03.05.2017	203.080
Estado	Peso	26.06.2016	0,66	7,92	97.030.000-7	Bullet	03.05.2017	40.616
Subtotal								5.466.973

Otros Pasivos	Moneda	Inicio	Tasa % Mensual	Tasa % Efectiva	RUT	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2016 M\$
Penta Vida	Peso	27.10.2016	0,80%	9,60%	96.812.960-0	Int.Mensual	15.05.2017	129.127
Penta Vida	Peso	27.10.2016	0,80%	9,60%	96.812.960-0	Int Mensual	05.05.2017	131.254
Euroamerica	Peso	16.12.2016	0,80%	9,60%	76.532.190-5	Int Mensual	15.01.2017	180.741
Subtotal								441.122
Total								5.908.095

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y No Corrientes (continuación)

Préstamos Bancarios - Desglose de monedas y vencimientos (continuación)

c) Créditos Bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2016

Banco	Moneda	Inicio	Tasa % Mensual	Tasa % Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2016 M\$
Internacional	Peso	18.05.2016	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet	18.05.2018	128.183
Internacional	Peso	11.11.2015	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet	03.05.2018	147.928
Internacional	Peso	31.07.2015	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet	03.05.2018	357.436
Internacional	Peso	31.07.2016	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet	12.07.2018	170.664
Subtotal								804.211

Al 31 de diciembre de 2016, se han devengado M\$ 455.875 de intereses.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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

Conceptos	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Proveedores	29.933	112.801
Dividendos por pagar	172.044	147.349
Acreedores varios	36.319	35.726
Seguros	84.252	31.355
Cuentas por pagar inmobiliarias	3.635.212	2.054.797
Retenciones	8.452	8.029
Total	<u>3.966.212</u>	<u>2.390.057</u>

Nota 15 - Otras Provisiones, Corrientes

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

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Provisión de gastos	<u>210.660</u>	<u>140.880</u>
Total	<u>210.660</u>	<u>140.880</u>

La conciliación de las provisiones se presentan a continuación:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Saldo de apertura	<u>140.880</u>	<u>73.585</u>
Adicionales		
- Provisión de vacaciones	10.293	11.350
- Provisión gastos de auditoría	13.077	12.630
- Provisión gastos	<u>224.031</u>	<u>342.216</u>
Usadas	<u>(177.621)</u>	<u>(298.901)</u>
- Provisión morosos	-	-
Saldo	<u>210.660</u>	<u>140.880</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos

La composición de los impuestos corrientes e impuestos diferidos de la Sociedad al 30 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

a) Los pasivos por impuestos corrientes se detallan a continuación

Conceptos	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
P.P.M.	(35.733)	-
Impuesto a la renta	182.063	118.138
Diferencia renta AT 2016/2015	(13.479)	(2.991)
Impuesto único	27.226	19.878
Impuestos segunda categoría	745	109
Total	<u>160.822</u>	<u>135.134</u>

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

Conceptos	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Provisión vacaciones (activo)	48.789	22.188
Gastos activados (pasivo)	(66.750)	(44.536)
Total	<u>(17.961)</u>	<u>(22.348)</u>

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

Conceptos	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Impuestos diferidos netos	4.386	(17.837)
Impuesto renta	(182.063)	(118.138)
Total	<u>(177.677)</u>	<u>(135.975)</u>

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

Detalle	Tasa %	31.12.2016 M\$	Tasa %	31.12.2015 M\$
Resultado antes de impuesto a la renta		751.157		627.139
Ganancia o gasto por impuestos utilizando la tasa legal	24,00	180.278	22,50	141.106
Diferencia por: Diferencias tributarias permanentes	(0,00)	-	(0,00)	-
Otros incrementos (decrementos)	(0,35)	(2.601)	(0,82)	(5.131)
Ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva		<u>177.677</u>		<u>135.975</u>
Tasa Efectiva	23,65		21,68	

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera

Activos	Moneda	31.12.2016	31.12.2015
		M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos	16.284	323.222
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	UF	5.592.571	3.192.632
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Pesos	12.000	222.037
Otros activos no financieros	Pesos	453.059	328.698
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Pesos	206.891	68.228
Otros activos no financieros, no corrientes	Pesos	7.172.517	5.736.440
Activos intangibles	Pesos	72.653	53.005
Propiedades, plantas y equipos	Pesos	4.558	4.315
Total activos		13.530.533	9.928.577

Pasivos	Moneda	31.12.2016	31.12.2015
		M\$	M\$
Otros pasivos financieros corrientes	Pesos	5.908.095	5.159.909
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	Pesos	281.994	312.236
Pasivos por impuestos corrientes	Pesos	160.822	135.134
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	Pesos	3.966.212	2.390.057
Otras provisiones, corrientes	Pesos	210.660	140.880
Total pasivos corrientes	Pesos	10.527.783	8.138.216
Otros pasivos financieros no corrientes	Pesos	804.211	-
Pasivos por impuestos diferidos	Pesos	17.961	22.348
Total Pasivos	Pesos	11.349.955	8.160.564

Nota 18 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias

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

Concepto	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Ingresos por arriendo	519.513	303.476
Ingresos por venta carteras Leasing Habitacional	7.150.373	6.977.545
Ingresos venta BVL	2.235.892	1.391.324
Otros ingresos	183.541	142.610
Total	10.089.319	8.814.955

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

Concepto	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Costos por venta carteras Leasing Habitacional	(5.899.014)	(5.773.482)
Costo venta BVL	(2.235.892)	(1.431.114)
Otros costos	(508.633)	(362.395)
Total	(8.643.539)	(7.566.991)

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 19 - Gastos de Administración

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

Concepto	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Remuneraciones administración de activos	(86.216)	(51.243)
Asesorías externas	(179.575)	(189.502)
Arriendos	(48.456)	(45.078)
Remuneraciones	(339.763)	(302.147)
Gastos Legales	(72.859)	(48.804)
Marketing	(82.118)	(7.117)
Otros	(90.972)	(165.676)
Total	(899.959)	(809.567)

Nota 20 - Otros Egresos

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

Concepto	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Gastos Bancarios	(16.001)	(10.314)
Seguros	(170.702)	(158.518)
Total	(186.703)	(168.932)

Nota 21 - Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuas

Concepto	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Ingresos venta de casas	65.451	17.873
Total	65.451	17.873

Nota 22 - Otros Ingresos por Función

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

Concepto	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Intereses fondo mutuo	31.203	1.978
Intereses penales y honorarios	4.361	2.882
Ingresos activados originación	193.415	149.401
Seguros y Adm. de CLH	215.140	162.967
Otros Ingresos	174.367	122.697
Total	618.486	439.925

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 23 - Resultado por Unidades de Reajuste

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

Concepto	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Cuentas por cobrar	75.329	58.738
Contratos de Leasing	88.648	106.820
Total	163.977	165.558

Nota 24 - Sanciones

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros

Durante el año 2015, y entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2016, 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 2015, y entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016, 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 establecidas 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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 25 - Riesgos (continuación)

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.

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 previsible 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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 25 - Riesgos (continuación)

d) Riesgo de liquidez (continuación)

Moneda Local	Hasta 7 Días M\$	Hasta 15 Días M\$	Hasta 30 Días M\$	Hasta 60 Días M\$
Disponible e inversiones	468.054	123.527	459.952	209.638
Ingresos	1.056.281	2.113.719	2.662.258	5.189.188
Egresos	(309.596)	(1.771.455)	(2.482.795)	(4.192.028)
Posicion neta	1.214.739	465.791	639.415	1.206.798

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	(6.287)	(13.131)	(29.906)	(59.812)
Seguros	-	-	(16.161)	(32.322)
Recaudaciones por aplicar	-	-	(1.725)	(2.068)
Cuentas por pagar inmobiliarias	(292.575)	(607.616)	(979.987)	(2.267.032)
Retenciones	-	(4.595)	(5.762)	(6.167)
Impuesto unico y segunda categoria	-	(6.795)	(6.795)	(11.954)
Perfilamiento de pasivos	(298.862)	(632.137)	(1.040.336)	(2.379.355)

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

Nota 26 - Contingencias

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

Nota 27 - Medioambiente

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

Nota 28 - Hechos Posteriores

En reunión de Directorio celebrada el 01 de marzo de 2017, se aprobó el reparto de dividendos mínimos legales, es decir del 30% de la utilidad obtenida durante el ejercicio 2016. A su vez se propuso solicitar a los accionistas aumentar el capital social por un monto de \$199.159.503 con la emisión de acciones de pago, además de capitalizar el 70% de la utilidad obtenida durante el ejercicio 2016.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 28 - Hechos Posteriores (continuación)

En reunión de Directorio celebrada el 21 de marzo de 2017, se aprobaron los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 y la FECU de la empresa a la misma fecha. Asimismo, se tomó conocimiento y aceptó la renuncia al cargo de Director y Presidente del Directorio del señor Gastón Escala Aguirre, quedando el cargo vacante hasta la próxima Junta Ordinaria de Accionistas y se designó al Director don Carlos Alberto Araya Ugarte como Presidente del Directorio.

Entre el 31 de diciembre de 2016 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.