

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estados financieros intermedios por los períodos terminados
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

\$ Pesos chilenos
M\$ Miles de pesos chilenos
UF Unidad de fomento

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

CONTENIDO

Estado de situación financiera	1
Estado de resultados por naturaleza	3
Estado de resultados integrales	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7
Nota 1. Entidad que reporta	7
Nota 2. Operación discontinua	7
Nota 3. Bases de preparación	8
Nota 4. Principales criterios contables aplicados	9
a) Período cubierto	9
b) Activos y pasivos reajustables en unidades de fomento	9
c) Efectivo y equivalente al efectivo	9
d) Instrumentos financieros	10
e) Cuentas por cobrar	14
f) Propiedades, plantas y equipos	17
g) Deterioro de valor de los activos no financieros	19
h) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19
i) Provisión por beneficios al personal	19
j) Provisiones	19
k) Reconocimiento de ingresos	20
l) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	21
m) Reconocimiento de gastos	21
n) Información financiera por segmentos	22
o) Activos financieros disponibles para la venta	23
p) Arrendamientos	23
q) Nuevos pronunciamientos contables	24
Nota 5. Gestión del riesgo	26
Nota 6. Efectivo y equivalentes al efectivo	28
Nota 7. Otros activos no financieros	28
Nota 8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	29
Nota 9. Información sobre partes relacionadas	32
Nota 10. Activos por impuestos corrientes	33
Nota 11. Activos no corrientes mantenidos para la venta	33
Nota 12. Activos intangibles distintos de la plusvalía	34
Nota 13. Propiedades, plantas y equipos	34
Nota 14. Impuestos diferidos e impuestos a las ganancias	35
Nota 15. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	35
Nota 16. Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	36
Nota 17. Patrimonio	36
Nota 18. Ingresos de actividades ordinarias	37
Nota 19. Otros gastos por naturaleza	37
Nota 20. Clases de gastos por beneficios a los empleados	38
Nota 21. (Pérdida) ganancia por acción	38
Nota 22. Resultado por unidades de reajuste	39
Nota 23. Gasto por depreciación y amortización	39

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

CONTENIDO

Nota 24.	Costos financieros	39
Nota 25.	Segmento de negocio	40
Nota 26.	Contingencias y restricciones	41
Nota 27.	Medio ambiente	41
Nota 28.	Hechos relevantes	41
Nota 29.	Hechos posteriores	41

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de situación financiera intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Activos	Nota	30/09/2019 M\$ (No auditado)	31/12/2018 M\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	1.865.893	1.991.763
Otros activos no financieros, corrientes	7	-	40.921
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	4.146	12.451
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	1.409	-
Activos por impuestos, corrientes	10	6.924	8.982
Total activos corrientes distintos de activos mantenidos para la venta		1.878.372	2.054.117
Activos no corrientes mantenidos para la venta	11	170.823	152.456
Total activos corrientes		2.049.195	2.206.573
Activos no corrientes:			
Activos intangibles distintos de la plusvalía	12	28	37
Propiedades, plantas y equipos	13	3.909	5.942
Total activos no corrientes		3.937	5.979
Total de activos		2.053.132	2.212.552

Las notas adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de situación financiera intermedios, continuación
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Pasivos y patrimonio	Nota	30/09/2019	31/12/2018
		M\$	M\$
		(No auditado)	
Pasivos corrientes:			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	15	381.628	22.977
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	218.193	193.646
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	16	13.230	18.167
Total pasivos corrientes		613.051	234.790
Total de pasivos		613.051	234.790
Patrimonio:			
Capital emitido	17	3.631.626	3.631.626
Pérdidas acumuladas		(2.200.802)	(1.663.121)
Otras reservas	17	9.257	9.257
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		1.440.081	1.977.762
Patrimonio atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Total patrimonio		1.440.081	1.977.762
Total de pasivos y patrimonio		2.053.132	2.212.552

Las notas adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de resultados por naturaleza intermedios
por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018

	Nota	01/01/2019 30/09/2019 M\$ (No auditado)	01/01/2018 30/09/2018 M\$ (No auditado)	01/07/2019 30/09/2019 M\$ (No auditado)	01/07/2018 30/09/2018 M\$ (No auditado)
Ingresos de actividades ordinarias	18	55.189	256.284	7.787	24.140
Gastos por beneficios a los empleados	20	(175.815)	(176.529)	(59.258)	(44.365)
Gasto por depreciación y amortización	23	(1.806)	(3.403)	(479)	(964)
Reversión de pérdidas por deterioro de valor (pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del período	8	(15.080)	509	(1.895)	1.792
Otros gastos por naturaleza	19	(449.161)	(182.556)	(149.742)	(56.772)
Otras ganancias		14.143	39.055	10.847	35.815
Ingresos financieros		28.858	11.361	8.308	8.450
Costos financieros	24	(190)	(37.449)	(50)	(490)
Resultado por unidades de reajuste	22	6.181	24.585	1.804	2.292
Pérdida antes de impuesto		(537.681)	(68.143)	(182.678)	(30.102)
Impuesto a las ganancias	14	-	-	-	-
Pérdida procedente de operaciones continuadas		(537.681)	(68.143)	(182.678)	(30.102)
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Pérdida		(537.681)	(68.143)	(182.678)	(30.102)
Pérdida atribuible a:					
Pérdida atribuible a los propietarios de la controladora	21	(537.681)	(68.143)	(182.678)	(30.102)
Pérdida atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Pérdida del período		(537.681)	(68.143)	(182.678)	(30.102)

Las notas adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de resultados integrales intermedios
por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018

	01/01/2019 30/09/2019 M\$ (No auditado)	01/01/2018 30/09/2018 M\$ (No auditado)	01/07/2019 30/09/2019 M\$ (No auditado)	01/07/2018 30/09/2018 M\$ (No auditado)
Resultado integral atribuible a:				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	(537.681)	(68.143)	(182.678)	(30.102)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladora	-	-	-	-
Resultado integral total	(537.681)	(68.143)	(182.678)	(30.102)

Las notas adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de cambios en el patrimonio intermedios
por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2019	3.631.626	9.257	(1.663.121)	1.977.762	-	1.977.762
Saldo inicial reexpresado	3.631.626	9.257	(1.663.121)	1.977.762	-	1.977.762
<u>Cambios en el patrimonio</u>						
Resultado integral						
Pérdida	-	-	(537.681)	(537.681)	-	(537.681)
Resultado integral	-	-	(537.681)	(537.681)	-	(537.681)
Total cambios en el patrimonio	-	-	(537.681)	(537.681)	-	(537.681)
Saldo final al 30/09/2019	3.631.626	9.257	(2.200.802)	1.440.081	-	1.440.081

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2018	3.631.626	9.257	(1.580.970)	2.059.913	-	2.059.913
Saldo inicial reexpresado	3.631.626	9.257	(1.580.970)	2.059.913	-	2.059.913
<u>Cambios en el patrimonio</u>						
Resultado integral						
Pérdida	-	-	(68.143)	(68.143)	-	(68.143)
Resultado integral	-	-	(68.143)	(68.143)	-	(68.143)
Total cambios en el patrimonio	-	-	(68.143)	(68.143)	-	(68.143)
Saldo final al 30/09/2018	3.631.626	9.257	(1.649.113)	1.991.770	-	1.991.770

Las notas adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de flujos de efectivo intermedios
por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018

	Nota	30/09/2019 M\$ <u>(No auditado)</u>	30/09/2018 M\$ <u>(No auditado)</u>
Flujos de efectivo (utilizados en) procedentes de actividades de operación:			
Clases de cobros por actividades de operación:			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		121.040	2.900.736
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios a relacionadas		596	-
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(82.849)	(642.267)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios a relacionadas		(15.110)	(247.449)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(156.685)	(214.924)
Impuesto a las ganancias reembolsados (pagados)		(21.720)	(47.123)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación		<u>(154.728)</u>	<u>1.748.973</u>
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión:			
Intereses recibidos		28.858	11.361
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		<u>28.858</u>	<u>11.361</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación:			
Pagos de préstamos a empresas relacionadas		-	(434.554)
Interésese pagados (préstamos a empresas relacionadas)		-	(34.775)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación		<u>-</u>	<u>(469.329)</u>
(Disminución) incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		<u>(125.870)</u>	<u>1.291.005</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>(125.870)</u>	<u>1.291.005</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		1.991.763	664.063
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	6	<u>1.865.893</u>	<u>1.955.068</u>

Las notas adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 1 Entidad que reporta

(a) Información general

Inmobiliaria Prohogar S.A., es una Sociedad Anónima cerrada, Rut 96.806.010-4 con domicilio en calle Merced N°472, piso 9, en la ciudad de Santiago de Chile, que fue constituida por escritura pública de fecha 9 de octubre de 1996 otorgada ante Notario Público de Santiago, don Cosme Gomila Gatica y don Andres Rubio Flores. La Inmobiliaria fue inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero de Chile el 27 de enero de 1997 bajo el número 604, sin embargo, con la entrada en vigencia de la Ley N°20.382 de 2009 se procedió a cancelar esta inscripción en el registro de valores, pasando a formar parte del Registro de Entidades Informantes con el número 24 que fue inscrito el 9 de mayo de 2010. El Controlador de la Sociedad es Caja de Compensación de Asignación Familiar La Araucana.

(b) Descripción de operaciones y actividades principales

La naturaleza de su giro, es la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arriendo con promesa de compraventa, proveer servicios de asesoría en adquisición de viviendas, y postulación al subsidio habitacional.

(c) Empleados

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene 8 y 6 empleados, respectivamente.

Nota 2 Operación discontinua

En consideración al cese de operaciones establecido por la Administración, cabe señalar que en virtud de la Sesión de Directorio N°196 del 31 de diciembre de 2015, en la cual el principal accionista Caja de Compensación de Asignación Familiar La Araucana, solicitó preparar una propuesta para evaluar el cese de las operaciones, decisión que fue aprobada en Sesión de Directorio N°197 de fecha 28 de enero de 2016.

Con fecha 24 de octubre de 2018, en Junta Extraordinaria de Accionistas se acordó el Cese de la Administración del Directorio y el nombramiento de Comisión Liquidadora.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 3 Bases de preparación

(i) Declaración de conformidad

Los estados financieros de Inmobiliaria Prohogar S.A. al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board, en adelante “NIIF”.

Los estados financieros fueron aprobados por la Comisión Liquidadora con fecha 25 de octubre de 2019.

(ii) Moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera, “moneda funcional”. La Sociedad, de acuerdo a los factores indicados en la NIC 21, ha determinado que la moneda funcional es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros de la Sociedad expresando los datos en miles de pesos.

(iii) Uso de estimaciones y juicios

En la preparación de los estados financieros, se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Estas estimaciones se refieren básicamente a:

- La vida útil y el valor residual de las propiedades, plantas y equipos, e intangibles.
- Las hipótesis empleadas para calcular el deterioro de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes y no corrientes.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 4 Principales criterios contables aplicados

Las políticas contables establecidas, han sido aplicadas consistentemente a todos los ejercicios presentados en los estados financieros por la Sociedad.

(a) Período cubierto

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera intermedios: al 30 de septiembre de 2019 (No auditados) y 31 de diciembre de 2018.
- Estados de resultados por naturaleza intermedios: Por los periodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (No auditados).
- Estados de resultados integrales intermedios: Por los periodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (No auditados).
- Estados de cambios en el patrimonio intermedios: Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (No auditados).
- Estados de flujos de efectivo intermedios: Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (No auditados).

(b) Activos y pasivos reajustables en unidades de fomento

Los activos y pasivos reajustables en unidades de fomento (UF), se han valorizado a pesos chilenos, según los valores vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros.

Fecha de cierre de los estados financieros	<u>UF</u> \$
30/09/2019	28.048,53
31/12/2018	27.565,79

(c) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalente al efectivo incluye dinero disponible, saldos disponibles mantenidos en bancos, inversiones en cuotas de fondos mutuos y todas aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, sujetos a riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable, y usado por la Sociedad en la administración de sus compromisos de corto plazo.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Sociedad se convierte en parte contractual del instrumento.

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos o pasivos financieros (distintos de aquellos activos y pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos y pasivos financieros, respectivamente, en su reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

d.1 Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas en la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de los plazos establecidos por las regulaciones o convenciones del mercado. Todos los activos financieros son posteriormente medidos ya sea, a su costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación del activo financiero.

d.2 Clasificación de activos financieros

De acuerdo a NIIF 9, la Sociedad clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) A valor razonable por resultados, ii) A valor razonable por patrimonio y, iii) A costo amortizado. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

i) Instrumentos financieros a valor razonable por resultados

Los instrumentos financieros a valor razonable por resultados, son activos financieros adquiridos con el objeto de obtener beneficios de corto plazo, de las variaciones que experimenten sus precios. Dentro de esta agrupación se encuentran títulos renta fija y variable, tanto de la cartera propia como de la cartera intermediada, además de los instrumentos financieros derivados.

ii) Instrumentos financieros a valor razonable por patrimonio

Los activos clasificados en esta categoría corresponden a Instrumentos de patrimonio, adquiridos y mantenidos sin el ánimo de ser negociados en el corto plazo. Estos instrumentos son valorados a su valor razonable y los cambios en dicho valor son reconocidos con cargo o abono a cuentas patrimoniales.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

d.2 Clasificación de activos financieros, continuación

iii) Activos financieros a costo amortizado

Los instrumentos financieros a costo amortizado, son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables, valorizados a su costo amortizado. Se incluye en este rubro, los depósitos a plazo fijo garantizados y otros depósitos de la cartera propia.

d.3 Deterioro de activos financieros

Los activos financieros medidos a costo amortizado son evaluados por deterioro al cierre de cada ejercicio de reporte. Un activo financiero se considera deteriorado cuando existe evidencia objetiva, como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial de los activos financieros, de que los flujos futuros estimados de caja del activo podrían estar deteriorados.

El monto de la pérdida por deterioro reconocida es la diferencia entre el valor libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de caja (incluyendo el monto del colateral y la garantía) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo.

El valor libros de un activo financiero se reduce directamente por la pérdida por deterioro. El reverso de una pérdida por deterioro ocurre solo si este puede ser relacionado objetivamente con un evento ocurrido después de que esta fue reconocida.

La pérdida por deterioro reconocida previamente es reversada a través de resultados en la medida que el valor libros del activo financiero a la fecha en que la pérdida por deterioro sea reversada no exceda el monto de lo que el costo amortizado habría tenido si no se hubiera reconocido pérdida por deterioro alguna.

d.4 Desreconocimiento de activos financieros

La Sociedad desreconoce un activo financiero solamente cuando los derechos contractuales sobre los flujos de caja del activo expiran, o cuando transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad de un activo a un tercero. Si la Sociedad no transfiere y retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Sociedad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que podría tener que pagar. Si la Sociedad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo transferido, la Corporación continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo por los fondos recibidos.

Cuando se desreconoce un activo financiero a costo amortizado, la diferencia entre el valor libros del activo y la suma de la consideración recibida o por recibir se reconoce en el estado de resultados integrales.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

d.5 Pasivos financieros

Los pasivos financieros son medidos a costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectivo o a valor razonable con cambios en resultados.

Un pasivo financiero es clasificado para ser medido a valor razonable con cambios en resultados cuando es un pasivo financiero ya sea mantenido para negociación o designado a valor razonable con cambios en resultados. La Sociedad no ha clasificado pasivos financieros para ser medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Aquellos pasivos financieros que no sean medidos a valor razonable con cambios en resultados, son medidos a costo amortizado. Los valores libros de pasivos financieros que son medidos a costo amortizado son determinados usando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses que no sean capitalizados como parte del costo de un activo son incluidos en el estado de resultados integrales en el rubro “Gastos por financiamiento”.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del ejercicio relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar (incluyendo todas las comisiones y puntos de interés pagados o recibidos que integren la tasa de interés efectiva, así como los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea adecuado, en un ejercicio más corto con el valor neto en libros del pasivo financiero.

Para pasivos financieros denominados en una moneda extranjera y que sean medidos a costo amortizado al cierre de cada ejercicio de reporte, las pérdidas y ganancias por diferencia de cambio son determinadas basado en el costo amortizado de los instrumentos y son reconocidos en el rubro “Reajuste y diferencia de cambio” en el estado de resultados integrales.

d.6 Reconocimiento y medición de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se registran inicialmente a su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción. Posteriormente, se reconocen a su valor razonable, excepto los saldos por cobrar originados por operaciones de financiamiento (compras con retroventa), los que se registran a su costo amortizado a través del método de tasa efectiva.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

d.6 Reconocimiento y medición de activos y pasivos financieros, continuación

De acuerdo a NIIF 13 Medición de Valor Razonable (aplicada desde el 1 de enero de 2013), se entiende por “valor razonable” el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida), independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. Una medición del valor razonable es para un activo o pasivo concreto. Por ello, al medir el valor razonable, la Sociedad tiene en cuenta las características del activo o pasivo de la misma forma en que los participantes de mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo, en la fecha de la medición.

La medición a valor razonable supone que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar: (a) en el mercado principal del activo o pasivo; o (b) en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo. Cuando no existe un mercado observable para proporcionar información para fijar el precio en relación con la venta de un activo o la transferencia de un pasivo en la fecha de la medición, el valor razonable se obtendrá de suponer una transacción en dicha fecha, considerada desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo.

Cuando se utilizan técnicas de valorización se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable. NIIF 13 establece una jerarquía del valor razonable basada en tres niveles: Nivel 1, Nivel 2 y Nivel 3, en donde se concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables.

Todos los derivados se registran en el estado de situación a su valor razonable. Si el valor razonable es positivo se registran como un activo y si éste es negativo se registran como un pasivo.

Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros, incluyendo los derivados, se registran en resultados bajo el rubro “Otros ingresos”.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

d.6 Reconocimiento y medición de activos y pasivos financieros, continuación

Las inversiones en operaciones de financiamiento vía pactos de compra con retroventa, se registran a su costo amortizado, utilizándose en su determinación el método del interés efectivo. El tipo de interés efectivo, es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor inicial de un instrumento financiero, a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta el término de su vida remanente.

Los instrumentos de capital cuyo valor razonable no pueda determinarse de forma suficientemente objetiva, se mantienen a su costo de adquisición, ajustado por eventuales pérdidas por deterioro.

d.7 Técnicas de valoración

Los instrumentos financieros a valor razonable y determinados por cotizaciones publicadas en mercados activos, comprenden deuda pública, deuda privada, acciones y renta fija. En los casos en que puedan observarse cotizaciones, la Administración realiza su mejor estimación del precio de mercado, utilizando modelos internos que utilizan parámetros observables de mercado y en ocasiones, utilizan datos de mercado no observables. Para realizar esta estimación, se utilizan diversas técnicas, incluyendo la extrapolación de datos observables del mercado.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el momento inicial es el precio de la transacción, salvo que el valor de dicho instrumento pueda ser obtenido de otras transacciones realizadas en el mercado con el mismo o similar instrumento, o valorarse usando una técnica de valoración donde las variables utilizadas incluyan sólo datos observables en el mercado, principalmente tipos de interés.

(e) Cuentas por cobrar

e.1 Costo amortizado y método del interés efectivo

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(e) Cuentas por cobrar, continuación

e.1 Costo amortizado y método del interés efectivo, continuación

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial. Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas. Por otro lado, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas.

El ingreso por intereses se reconoce usando el método del interés efectivo para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio. Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la Sociedad reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(e) Cuentas por cobrar, continuación

e.2 Deterioro de activos financieros

La Sociedad reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (“PCE”) sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCORI, cuentas por cobrar por arrendamientos, importes adeudados por clientes bajo contratos en construcción, así como también un compromiso de préstamos y contratos de garantía financiera. No se reconoce una pérdida por deterioro para inversiones en instrumentos de patrimonio. El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero.

La Sociedad siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, importes adeudados de clientes bajo contratos de construcción y cuentas por cobrar por arrendamientos. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Sociedad, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Sociedad reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Sociedad mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses. La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Cuando la información disponible para estimar el monto de la pérdida por deterioro del valor de un activo financiero es limitada y/o irrelevante, la Sociedad deberá utilizar su experimentado juicio para estimar el monto de la misma.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(e) Cuentas por cobrar, continuación

e.2 Deterioro de activos financieros, continuación

El modelo en su fórmula de cálculo, considera los saldos vencidos de las partidas registradas en los documentos por cobrar con morosidad, todos ellos expresados a su valor actual, y la tasa de mora y la tasa de recuperación (tasas de recuperación de los deudores comerciales para cada categoría de riesgos y por cada período, las que se determinan en base a los análisis de los datos).

(f) Propiedades, plantas y equipos

(i) Reconocimiento inicial

El reconocimiento inicial de propiedades, plantas y equipos, son valorizados al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Las adquisiciones pactadas en una moneda diferente a la moneda funcional se convierten a dicha moneda al tipo de cambio vigente al día de la adquisición.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo, el costo de activos construidos por la propia entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto, y los costos de desmantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados, y los costos por préstamos capitalizados, los costos también pueden incluir transferencias desde otro resultado integral de cualquier ganancia o pérdida sobre las coberturas de flujo de efectivo calificado de adquisiciones de propiedades, plantas y equipos.

Cuando partes de una partida de propiedades, plantas y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas (componentes importantes) de propiedades, plantas y equipos.

Las ganancias y pérdidas de la venta de una partida de propiedades, plantas y equipos, son determinadas comparando la utilidad obtenida de la venta con los valores en libros de las propiedades, plantas y equipos, y se reconocen netas dentro de otros ingresos en resultados. Cuando se vendan activos reevaluados, los montos incluidos en las reservas de excedentes de reevaluación, son transferidos a las ganancias acumuladas.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(f) Propiedades, plantas y equipos, continuación

(ii) Costos posteriores

El costo de reemplazar parte de una partida de propiedades, plantas y equipos, es reconocido en su valor en libros, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte fluyan a la Sociedad y su costo pueda ser medido de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos del mantenimiento diario de las propiedades, plantas y equipos, son reconocidos en resultados cuando se incurren.

(iii) Depreciación

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se substituye por el costo, menos su valor residual.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedades, plantas y equipos, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo. Los activos en arrendamiento financiero, son depreciados en el período más corto entre el arrendamiento y sus vidas útiles, a menos que sea razonablemente seguro que la Sociedad obtendrá la propiedad al final del período de arrendamiento.

Las vidas útiles para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Propiedades y equipos	3 - 5 años
Instalaciones fijas y accesorios	5 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y se ajustan si es necesario, en cada cierre de los estados financieros.

(iv) Ventas o bajas

Las pérdidas o ganancias por la venta de propiedades, plantas y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta, con el valor en libros del activo y se incluyen en el estado de resultados.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(g) Deterioro de valor de los activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Sociedad, excluyendo impuestos diferidos, es revisado en cada fecha de balance para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el monto recuperable del activo.

En relación con otros activos, las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores, son evaluadas en cada fecha de balance en búsqueda de cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido. Una pérdida por deterioro se reversa si ha ocurrido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el importe recuperable. Una pérdida por deterioro se reversa, sólo en la medida que el valor en libros del activo no exceda el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no hubiese sido reconocida ninguna pérdida por deterioro.

(h) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

(i) Provisión por beneficios al personal

La Sociedad registra el gasto de vacaciones en el período en que se devenga el derecho, de acuerdo a lo establecido en NIC 16.

(j) Provisiones

La Sociedad reconoce una provisión, si es resultado de un suceso pasado, posee una obligación legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable y es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación. Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro a la tasa antes de impuestos que refleja la valoración actual del mercado del valor del dinero y, cuando corresponda, de los riesgos específicos de la obligación.

Una provisión por reestructuración, de existir, es reconocida cuando se ha aprobado un plan de reestructuración detallado y formal, y la reestructuración en sí ya ha comenzado o ha sido públicamente anunciada. Los costos de operación futuros no son provisionados.

Una provisión para contratos de carácter oneroso, es reconocida cuando los beneficios económicos esperados de éste, son menores que los costos inevitables de cumplir con las obligaciones del contrato. La provisión es valorizada al valor presente del menor entre los costos esperados para finalizar el contrato o el costo neto esperado de continuar con el contrato. Antes de establecer una provisión, la Sociedad reconoce cualquier pérdida por deterioro de los activos asociados con el contrato.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(k) Reconocimiento de ingresos

NIIF 15 establece los principios que una entidad deberá aplicar para contabilizar los ingresos y flujos de fondos procedentes de los contratos para la venta de bienes o servicios a sus clientes.

Según esta norma, la Sociedad reconoce los ingresos procedentes de un contrato con sus clientes, cuando hayan satisfecho sus obligaciones de transmisión de bienes o realización de servicios, de acuerdo con lo contractualmente pactado, y se considera que un bien o servicio ha sido transferido cuando el cliente obtiene el control del mismo (ya sea a lo largo del tiempo o en un momento determinado).

Respecto al importe que se ha de reconocer, éste será aquel que refleje la contraprestación a la que se espera tener derecho por los bienes o servicios transferidos.

La NIIF 15 sustituye a la NIC 18 – “Ingresos de actividades ordinarias”, a la NIC 11 – “Contratos de construcción”, a la CINIIF 13 – “Programas de fidelización de clientes”, a la CINIIF 15 – “Acuerdos para la construcción de inmuebles”, a la CINIIF 18 – “Transferencias de activos procedentes de clientes” y a la SIC 31 – “Ingresos-Permutas de servicios de publicidad”

Ingresos ordinarios procedentes de servicios

Se registran cuando dicho servicio ha sido prestado. Un servicio se considera prestado cuando el resultado de una transacción, pueda ser estimado con fiabilidad, los ingresos ordinarios asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance.

El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El importe de los ingresos ordinarios pueda valorarse con fiabilidad.
- Es probable que la empresa reciba los beneficios económicos derivados de la transacción.
- El grado de realización de la transacción, en la fecha del balance, pueda ser valorado con fiabilidad.
- Los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser valorados con fiabilidad.

La Sociedad registra en resultado la porción devengada de intereses y reajustes ganados por operaciones leasing en la fecha de vencimiento de las respectivas cuotas.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(l) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El cargo por impuesto corriente a la fecha, se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigente a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, se registran de acuerdo a con las normas establecidas en la NIC 12. Por tanto, estos se determinan utilizando las tasas de impuestos aplicables, a la fecha en que se esperan revertir los correspondientes activos o pasivos por impuestos diferidos.

La tasa de ambos impuestos, es de un 27%, correspondiente a la tasa de impuesto de primera categoría, aplicable a la Sociedad que quedó acogida, por defecto al “Régimen de Imputación Parcial de los Créditos”, según disposición de la letra B) del artículo 14 de la Ley de Impuesto Renta, vigente a contar del 1° de enero de 2017.

Los impuestos diferidos son valorizados a las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando son revertidas, basándose en las leyes que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del balance.

(m) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar 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 forma fiable.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo. Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno.

Gastos de administración

Los gastos de administración contienen los gastos de remuneraciones y beneficios al personal, honorarios por asesorías externas, gastos de servicios generales, entre otros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(n) Información financiera por segmentos

La Sociedad revela información por segmento como se detalla en Nota 25, de acuerdo con lo indicado en NIIF N°8, “Segmentos Operativos”, que establece las normas para informar respecto de los segmentos operativos y revelaciones relacionadas para productos y servicios y áreas geográficas. Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir cómo asignar recursos y para evaluar el desempeño.

Un segmento de operación es un componente que participa en actividades de negocios en las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con los otros componentes del modelo, cuyos resultados operacionales, son revisados regularmente por la administración de la Sociedad para tomar decisiones respecto de los recursos a ser asignados al segmento y evaluar su rendimiento, y para los que existe información financiera discreta disponible.

La Sociedad posee tres segmentos sobre los que debe informar: leasing habitacional, gestión inmobiliaria social y asesorías:

- **Leasing habitacional:** Corresponde al sistema de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa regulado por la Ley N°19.281 y sus reglamentos. Contempla además todas las actividades relacionadas con la administración de cartera propia de contratos de leasing habitacional vigentes como la administración de contratos de terceros. La formalización de estas operaciones se realiza mediante escritura pública extendida de conformidad a lo señalado en la ley antes citada.
- **Gestión inmobiliaria social:** La Sociedad extendió su accionar hacia el ámbito de la gestión inmobiliaria y social, con el propósito de proveer un soporte efectivo para el otorgamiento de prestaciones integrales que promuevan y faciliten a las personas el acceso a la vivienda. Este plan de desarrollo fue aprobado por el Directorio el año 2007, abarcando actividades de promoción y desarrollo inmobiliario, organización de demanda individual y grupal, orientación habitacional y prestaciones de asistencia técnica en el ámbito social, legal y desarrollo de proyectos habitacionales. Todas estas actividades se realizan al amparo de los contratos establecidos con las secretarías regionales del Ministerio de Vivienda y los diversos reglamentos ministeriales que definen el sistema de subsidios habitacionales. Para actuar en estas funciones, la Sociedad se encuentra acreditada como Entidad de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS) y Entidad Patrocinante, conforme a la reglamentación vigente.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(n) Información financiera por segmentos, continuación

- **Asesorías:** Contempla los servicios y prestaciones orientadas a personas y empresas cuyo objeto es entregar una solución habitacional a los trabajadores adscritos al Programa Habitacional La Araucana, sistema que contempla todas las etapas, prestaciones y actividades necesarias para ello; fomento al ahorro, orientación y asistencia en materia de subsidios habitacionales, oferta de viviendas nuevas y usadas, asistencia en proceso de compraventa y servicios de postventa. Incluye la prestación de asesorías de gestión comercial a proyectos habitacionales de otras empresas inmobiliarias y constructoras, como también servicios profesionales de gerencia de proyectos inmobiliarios de terceros, inspecciones técnicas de obras, estudios técnicos y comerciales, y cualquier servicio profesional requerido en el ámbito del giro societario.

(o) Activos financieros disponibles para la venta

Son clasificados como disponibles para la venta los activos no corrientes cuyo valor libro se recupera a través de una operación de venta y no a través de su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La venta previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación.

Estos activos son valorizados por el menor valor entre su valor libro y el valor razonable.

(p) Arrendamientos

La Sociedad evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, al inicio del contrato. La Sociedad reconoce un activo por derecho de uso y un correspondiente pasivo por arrendamiento con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los cuales es el arrendatario, excepto por arrendamientos de corto plazo (definidos como un arrendamiento con un plazo de arriendo de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor, como es el caso de la Inmobiliaria. Para estos arrendamientos, la Sociedad reconoce los pagos de arrendamiento como un costo operacional sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento a menos que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el cual los beneficios económicos de los activos arrendados son consumidos.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(q) Nuevos pronunciamientos contables

- a. Las siguientes NIIF, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

La administración de la Sociedad estima que la aplicación de estas nuevas normas, enmiendas y nuevas interpretaciones no han tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, debido a lo descrito en Nota 2.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(q) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

b. Normas, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las normas. Sin embargo, en atención a lo descrito en la Nota 2, la administración no espera que la aplicación futura de estas normas y enmiendas e interpretaciones, tengan un efecto significativo en los estados financieros de esta sociedad.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 5 Gestión del riesgo

La Inmobiliaria tiene identificados sus principales factores de riesgos y ha definido diferentes políticas para enfrentarlos de acuerdo a la naturaleza, a su probabilidad de ocurrencia y al impacto que provocaría la misma.

(a) Riesgo nivel de actividad económica en Chile

Para enfrentar este riesgo que podría deteriorar la calidad de pago de los clientes, Inmobiliaria Prohogar S.A. ha resuelto mantener un monitoreo permanente de la actividad económica, la administración con los clientes ha profundizado en el conocimiento de sus actividades comerciales, de esta manera, frente a un eventual debilitamiento de algún sector o región, podremos generar estrategias conjuntas con dichos clientes para reducir los efectos de una menor actividad.

(b) Riesgos de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales.

Concentración de la cartera de contratos leasing

La Sociedad monitorea concentraciones de riesgos de crédito por tipo de sector económico y por categoría de deudor.

(c) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, como tasas de interés y deudas constantes, afecten los ingresos de la Sociedad o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Exposiciones

En el caso de la empresa, las exposiciones a este riesgo están dadas por el riesgo de reajustabilidad (variaciones de la unidad de fomento) y por el riesgo de las tasas de interés de los instrumentos financieros del activo y del pasivo.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 5 Gestión del riesgo, continuación

(d) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidadas entregando efectivo u otro activo financiero.

Exposiciones

La exposición al riesgo de liquidez en la empresa está dada por la inhabilidad para dar cumplimiento a las obligaciones contraídas o dicho de otra forma no poder dar cumplimiento a las necesidades del flujo de la entidad.

Medición y límites

La medición del riesgo de liquidez se realiza aplicando el concepto de brecha de liquidez o descalce de plazos. Este descalce se determina a través de la diferencia entre los flujos de egresos, asociados a partidas del pasivo y de cuentas de gastos; y de ingresos, asociados a partidas del activo y de cuentas de ingresos; para un determinado plazo o banda temporal (esta diferencia se denomina descalce de plazos).

Vencimientos de activos y pasivos:

	30 de septiembre de 2019				
	menos 1 mes	1-3 meses	3 meses a 1 año	1-5 años	más 5 años
Activos					
Activos corrientes	1.865.893	-	5.555	-	-
Activos no corrientes	-	-	-	-	-
Total de activos	1.865.893	-	5.555	-	-
Pasivos					
Pasivos corrientes	33.547	-	566.274	-	-
Pasivos no corrientes	-	-	-	-	-
Total de pasivos	33.547	-	566.274	-	-
	31 de diciembre de 2018				
	menos 1 mes	1-3 meses	3 meses a 1 año	1-5 años	más 5 años
Activos					
Activos corrientes	1.991.763	-	12.451	-	-
Activos no corrientes	-	-	-	-	-
Total de activos	1.991.763	-	12.451	-	-
Pasivos					
Pasivos corrientes	22.977	-	193.646	-	-
Pasivos no corrientes	-	-	-	-	-
Total de pasivos	22.977	-	193.646	-	-

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 6 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

Detalle	30/09/2019 M\$ (No auditado)	31/12/2018 M\$
Saldo en bancos	244.435	149.163
Fondos mutuos (1)	1.621.458	1.842.600
Totales	1.865.893	1.991.763

(1) Detalle fondos mutuos

Al 30 de septiembre de 2019

Institución	Moneda	Número de cuotas	Valor cuota	Valor actual M\$
Banco BCI	CLP	289.446,2214	5.601,9320	1.621.458

Al 31 de diciembre de 2018

Institución	Moneda	Número de cuotas	Valor cuota	Valor actual M\$
Banco BCI	CLP	2.793,3385	659.640,728	1.842.600

Nota 7 Otros activos no financieros

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

Detalle	30/09/2019 M\$ (No auditado)	31/12/2018 M\$
Boletas en garantía (1)	73.130	103.803
Deterioro boletas en garantía	(73.130)	(62.882)
Totales	-	40.921

(1) Corresponden a boletas firmadas por compromisos adquiridos para desarrollar los proyectos vigentes.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 8 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes

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

Detalle	30/09/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Deudores por asesorías	275.276	270.538
Facturas por cobrar	88.997	88.024
Deudores varios	2.209	11.393
Deterioro deudores por asesorías	(275.276)	(270.538)
Deterioro facturas por cobrar	(87.060)	(86.966)
Totales	4.146	12.451

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 8 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes continuación

La composición de los vencimientos de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (corrientes y no corrientes), es la siguiente:

Estratificación de los deudores comerciales por tramo de morosidad al 30 de septiembre de 2019 (No auditado)

Concepto	Cartera al día M\$	Morosidad entre									Total corrientes M\$	Total no corrientes M\$	
		1-30 M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-150 M\$	151-180 M\$	181-210 M\$	211-250 M\$	Más de 250 M\$			
Deudores por asesorías	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	275.276	275.276	-
Facturas por cobrar	-	1.983	-	-	-	-	-	-	-	-	87.014	88.997	-
Otros deudores	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.109	2.209	-
Saldo bruto al 30/09/2019	100	1.983	-	-	-	-	-	-	-	-	364.399	366.482	-
Deterioro deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(362.336)	(362.336)	-
Saldo neto al 30/09/2019	100	1.983	-	-	-	-	-	-	-	-	2.063	4.146	-

Estratificación de los deudores comerciales por tramo de morosidad al 31 de diciembre de 2018

Concepto	Cartera al día M\$	Morosidad entre									Total corrientes M\$	Total no corrientes M\$	
		1-30 M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-150 M\$	151-180 M\$	181-210 M\$	211-250 M\$	Más de 250 M\$			
Deudores por asesorías	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	270.538	270.538	-
Facturas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88.024	88.024	-
Otros deudores	11.393	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.393	-
Saldo bruto al 31/12/2018	11.393	-	-	-	-	-	-	-	-	-	358.562	369.955	-
Deterioro deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(357.504)	(357.504)	-
Saldo neto al 31/12/2018	11.393	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.058	12.451	-

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 8 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes continuación

Los movimientos de la provisión de deudores comerciales son los siguientes:

Movimiento	30/09/2019 M\$ (No auditado)	31/12/2018 M\$
Saldo inicial	357.504	334.154
Incrementos del ejercicio	4.832	23.350
Saldo final	362.336	357.504

Los movimientos registrados en pérdidas por deterioro de valor en deudores comerciales son los siguientes:

Movimiento	30/09/2019 M\$ (No auditado)	30/09/2018 M\$ (No auditado)
Decrementos del ejercicio	(4.832)	(5.670)
Incrementos del ejercicio (leasing)	-	30.080
Decrementos del ejercicio (boletas en garantía)	(10.248)	(39.114)
Incrementos del ejercicio (viviendas recuperadas)	-	15.213
Saldo final	(15.080)	509

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 9 Información sobre partes relacionadas

(a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes:

Sociedad	Rut	País de origen	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	Moneda	Vencimiento	30/09/2019 M\$ (No auditado)	31/12/2018 M\$
Corporación de Educación La Araucana	71.171.600-9	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	30 días	1.409	-
Totales							1.409	-

(b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes:

Sociedad	Rut	País de origen	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	Moneda	Vencimiento	30/09/2019 M\$ (No auditado)	31/12/2018 M\$
Corporación Cultural La Araucana	65.957.850-6	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo	CLP	<365 días	38.478	38.478
La Araucana C.C.A.F.	70.016.160-9	Chile	Matriz	Prestación de servicios	CLP	30 días	-	2.384
Corporación de Educación La Araucana	71.171.600-9	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	30 días	26.919	328
La Araucana Salud S.A.	96.969.120-5	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	30 días	152.796	152.456
Totales							218.193	193.646

No existen garantías relativas a importes incluidos en los saldos pendientes.

(c) Detalle de transacciones entre empresas relacionadas:

Sociedad	Rut	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Efecto en resultado		Efecto en resultado	
					(cargo) abono	(cargo) abono	(cargo) abono	(cargo) abono
					Monto 30/09/2019 M\$	Monto 30/09/2019 M\$	Monto 31/12/2018 M\$	Monto 31/12/2018 M\$
La Araucana C.C.A.F.	70.016.160-9	Chile	Matriz	Compra de servicios	9.584	(9.584)	24.268	(24.268)
La Araucana C.C.A.F.	70.016.160-9	Chile	Matriz	Pago de servicios	11.708	-	110.761	-
La Araucana C.C.A.F.	70.016.160-9	Chile	Matriz	Venta de servicios	596	596	-	-
La Araucana C.C.A.F.	70.016.160-9	Chile	Matriz	Cobro de servicios	596	-	-	-
Corporación de Salud La Araucana	71.740.200-6	Chile	Relacionada con la matriz	Pago de servicios	-	-	69.244	-
Corporación de Educación La Araucana	71.171.600-9	Chile	Relacionada con la matriz	Pago de servicios	-	-	24.847	-
Corporación de Educación La Araucana	71.171.600-9	Chile	Relacionada con la matriz	Pago de préstamo	-	-	193.776	-
Corporación de Salud La Araucana	71.740.200-6	Chile	Relacionada con la matriz	Pago de préstamo	-	-	202.099	-
La Araucana Salud S.A.	96.969.120-5	Chile	Relacionada con la matriz	Pago de préstamo	-	-	38.679	-

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 9 Información sobre partes relacionadas, continuación

(d) Remuneraciones y beneficios recibidos por el personal clave de la Inmobiliaria:

El detalle de las remuneraciones y otros beneficios para el personal clave de la gerencia de Inmobiliaria Prohogar S.A., por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, son los siguientes:

Concepto	01/01/2019	01/01/2018	01/07/2019	01/07/2018
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
	M\$	M\$	M\$	M\$
Sueldo y otros beneficios	98.679	51.386	31.328	18.686
Totales	98.679	51.386	31.328	18.686

Nota 10 Activos por impuestos corrientes

El detalle de los activos y pasivos por impuestos corrientes al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Detalle	30/09/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Pagos provisionales mensuales	6.924	8.982
Totales	6.924	8.982

Nota 11 Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Inmobiliaria presenta en este rubro los bienes muebles comprados a la sociedad La Araucana Salud S.A. que se encuentran disponibles para la venta en el presente ejercicio 2019:

Detalle	30/09/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Activo fijo (1)	143.904	152.456
Inversión empresa relacionada (2)	26.919	-
Totales	170.823	152.456

(1) Bienes muebles adquiridos según contrato de fecha 10 de diciembre de 2018.

(2) Con fecha 1 de julio de 2019 la sociedad compro a la Corporación de Educación La Araucana 3.960 acciones que detentaba sobre Servicios de Cobranza Corporativos S.A.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 12 Activos intangibles distintos de la plusvalía

A continuación se presentan los movimientos de intangibles al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

Detalle	30/09/2019 M\$ (No auditado)	31/12/2018 M\$
Saldo inicial	37	49
Gasto por amortización	(9)	(12)
Cambio total	(9)	(12)
Saldo final	28	37

Nota 13 Propiedades, plantas y equipos

A continuación se presentan los movimientos del rubro de propiedades, planta y equipos, al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

Costo	Propiedades y equipos, neto M\$	Instalaciones fijas, neto M\$	Total M\$
Saldo inicial al 01/01/2019	4.947	995	5.942
Adiciones	-	-	-
Bajas	(236)	-	(236)
Gasto por depreciación	(1.640)	(157)	(1.797)
Cambio total	(1.876)	(157)	(2.033)
Saldo final al 30/09/2019	3.071	838	3.909

Pérdidas por depreciación y deterioro	Propiedades y equipos, neto M\$	Instalaciones fijas, neto M\$	Total M\$
Saldo inicial al 01/01/2018	10.789	1.386	12.175
Adiciones	230	-	230
Bajas	(2.861)	(182)	(3.043)
Gasto por depreciación	(3.211)	(209)	(3.420)
Cambio total	(5.842)	(391)	(6.233)
Saldo final al 31/12/2018	4.947	995	5.942

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 14 Impuestos diferidos e impuestos a las ganancias

La determinación de la provisión por los impuestos a la renta ha sido efectuada de acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes. De acuerdo a la NIC 12, la realización futura de los beneficios tributarios por diferencias temporarias deducibles o pérdidas tributarias, depende de la existencia de suficientes utilidades tributarias en el futuro. Durante el año 2019 y 2018 la Sociedad aún se encuentra generando pérdidas tributarias; y como se señala en Nota 2 se encuentra en proceso de cese de sus operaciones, por lo tanto, no se ha dado reconocimiento a impuestos diferidos.

Conciliación de los impuestos utilizando la tasa legal:

	30/09/2019 M\$ (No auditado)	30/09/2018 M\$ (No auditado)
Pérdida antes de impuesto	(537.681)	(68.143)
Gasto por impuesto utilizando la tasa legal	145.174	18.399
Gastos no tributables	(145.174)	(18.399)
Total conciliación impuesto a las ganancias	-	-

La tasa impositiva utilizada para las conciliaciones del período 2019 y 2018, corresponde a la tasa del 27% del impuesto que las sociedades deben pagar sobre sus utilidades imponibles bajo la normativa tributaria vigente.

Nota 15 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes

El saldo de este rubro al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Detalle	30/09/2019 M\$ (No auditado)	31/12/2018 M\$
Proveedores	887	4.603
Acreedores varios	125	526
Cheques girados y no cobrados	-	8.312
Cotizaciones previsionales	3.314	4.161
Retenciones	2.302	2.331
Documentos por pagar	-	3.044
Otras provisiones	375.000	-
Totales	381.628	22.977

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 16 Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes

El saldo de este rubro al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Detalle	30/09/2019 M\$ (No auditado)	31/12/2018 M\$
Vacaciones devengadas	13.230	8.989
Provisión finiquitos empleados (1)	-	9.178
Totales	13.230	18.167

(1) En conformidad a lo descrito en Nota 2, se ha provisionado la desvinculación de la totalidad de los empleados de la inmobiliaria.

Nota 17 Patrimonio

Capital suscrito y pagado y número de acciones

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el capital suscrito y pagado asciende a M\$3.631.626 y está representado por 340.000 acciones.

Distribución accionistas

En consideración a lo establecido en la Circular de la Comisión para el Mercado Financiero de Chile, a continuación, se presenta la distribución de accionistas según su participación en la Sociedad al 30 de septiembre de 2019:

Accionistas	Porcentaje de participación	Número de Acciones suscritas y pagadas
La Araucana C.C.A.F.	99,99941%	339.998
Corporación de Educación La Araucana	0,00059%	2
Totales	100,00000%	340.000

Otras reservas

El saldo de la cuenta Otras reservas corresponde a la reclasificación de la revalorización del capital pagado por M\$9.257 correspondiente al año de transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 17 Patrimonio, continuación

Política de distribución de dividendos

Conforme a lo dispuesto por el Directorio de la Sociedad se acordó establecer como política el pago de los dividendos, el mínimo obligatorio del 30% de la utilidad después de impuestos. Sin embargo, el 21 de marzo de 2018 en Junta General Ordinaria de Accionistas se acordó no distribuir utilidades.

Nota 18 Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los ingresos ordinarios reconocidos por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Clases de ingresos ordinarios	Acumulado		Trimestre	
	01/01/2019 30/09/2019	01/01/2018 30/09/2018	01/07/2019 30/09/2019	01/07/2018 30/09/2018
	M\$	M\$	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Contratos leasing habitacional	43.890	165.084	7.428	18.466
Gestión inmobiliaria social	11.299	86.747	359	4.296
Asesorías	-	4.453	-	1.378
Totales	55.189	256.284	7.787	24.140

Nota 19 Otros gastos por naturaleza

El detalle de los otros gastos por naturaleza registrados por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Concepto	Acumulado		Trimestre	
	01/01/2019 30/09/2019	01/01/2018 30/09/2018	01/07/2019 30/09/2019	01/07/2018 30/09/2018
	M\$	M\$	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Gastos de administración (*)	(441.135)	(164.070)	(147.796)	(50.850)
Arriendo sedes y sucursales	(8.026)	(18.486)	(1.946)	(5.922)
Totales	(449.161)	(182.556)	(149.742)	(56.772)

(*) Gastos de administración	Acumulado		Trimestre	
	01/01/2019 30/09/2019	01/01/2018 30/09/2018	01/07/2019 30/09/2019	01/07/2018 30/09/2018
	M\$	M\$	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Materiales	(1.650)	(28.523)	(589)	(9.304)
Servicios generales	(10.762)	(21.334)	(7.023)	(7.214)
Consumos básicos	(2.084)	(7.735)	(330)	(2.322)
Asesorías y servicios contratados	(426.639)	(106.478)	(139.854)	(32.010)
Totales	(441.135)	(164.070)	(147.796)	(50.850)

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 20 Clases de gastos por beneficios a los empleados

El detalle de los gastos por beneficios a los empleados por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Concepto	Acumulado		Trimestre	
	01/01/2019	01/01/2018	01/07/2019	01/07/2018
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
	M\$	M\$	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Sueldos y salarios	(161.803)	(141.560)	(52.833)	(40.082)
Otros gastos por beneficios	(14.012)	(34.969)	(6.425)	(4.283)
Totales	(175.815)	(176.529)	(59.258)	(44.365)

Nota 21 (Pérdida) ganancia por acción

La (pérdida) ganancia por acción básica se calcula dividiendo la pérdida atribuible a los accionistas de la Inmobiliaria entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el año.

La Inmobiliaria no ha realizado ningún tipo de operación de potencial efecto dilusivo que suponga una ganancia por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

(Pérdida) ganancia por acción	Acumulado		Trimestre	
	01/01/2019	01/01/2018	01/07/2019	01/07/2018
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
	M\$	M\$	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
(Pérdida) ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	(537.681)	(68.143)	(182.678)	(30.102)
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	(537.681)	(68.143)	(182.678)	(30.102)
Promedio ponderado de número de acciones, básico	340.000	340.000	340.000	340.000
(Pérdida) ganancia básica por acción	(1,5814)	(0,2004)	(0,5373)	(0,0885)

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 22 Resultado por unidades de reajuste

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018 el detalle de los resultados reconocidos por transacciones en moneda extranjera o índice de reajustabilidad, es el siguiente:

Concepto	Acumulado		Trimestre	
	01/01/2019	01/01/2018	01/07/2019	01/07/2018
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
	M\$	M\$	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Deudores en leasing	-	1.032	-	131
Viviendas recuperadas	-	1.342	-	437
Venta cartera leasing	-	19.579	-	826
Boletas en garantías y otros	6.181	2.632	1.804	898
Totales	6.181	24.585	1.804	2.292

Nota 23 Gasto por depreciación y amortización

La depreciación y amortización por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

Concepto	Acumulado		Trimestre	
	01/01/2019	01/01/2018	01/07/2019	01/07/2018
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
	M\$	M\$	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Depreciación de propiedades, plantas y equipos	(1.797)	(3.394)	(476)	(961)
Amortización intangibles	(9)	(9)	(3)	(3)
Totales	(1.806)	(3.403)	(479)	(964)

Nota 24 Costos financieros

Los costos financieros por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

Concepto	Acumulado		Trimestre	
	01/01/2019	01/01/2018	01/07/2019	01/07/2018
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
	M\$	M\$	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Gastos bancarios	(190)	(1.298)	(50)	(374)
Intereses préstamos bancarios	-	(36.151)	-	(116)
Total	(190)	(37.449)	(50)	(490)

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 25 Segmento de negocio

La composición de los segmentos de negocio distribuidos de acuerdo a lo descrito en Nota 4 n), es la siguiente:

Segmento de negocios	30/09/2019			Total
	Leasing	Gestión	Asesorías	
	habitacional	inmobiliaria		
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	43.890	11.299	-	55.189
Gastos por beneficios a los empleados	(139.819)	(27.539)	(8.457)	(175.815)
Gasto por depreciación y amortización	(1.436)	(283)	(87)	(1.806)
Pérdidas por deterioro de valor reconocidas en el resultado del período	-	(10.342)	(4.738)	(15.080)
Otros gastos por naturaleza	(357.203)	(70.354)	(21.604)	(449.161)
Otras ganancias	-	-	14.143	14.143
Ingresos financieros	-	28.858	-	28.858
Costos financieros	(151)	(30)	(9)	(190)
Resultado por unidades de reajuste	-	1.443	4.738	6.181
Pérdida antes de impuestos	(454.719)	(66.948)	(16.014)	(537.681)
Impuesto a las ganancias	-	-	-	-
Pérdida del ejercicio	(454.719)	(66.948)	(16.014)	(537.681)

Segmento de negocios	30/09/2018			Total
	Leasing	Gestión	Asesorías	
	habitacional	inmobiliaria		
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	165.084	86.747	4.453	256.284
Gastos por beneficios a los empleados	(113.710)	(51.261)	(11.558)	(176.529)
Gasto por depreciación y amortización	(2.192)	(988)	(223)	(3.403)
Reversión de pérdidas por deterioro de valor (pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del período	30.080	(23.901)	(5.670)	509
Otros gastos, por naturaleza	(117.592)	(53.011)	(11.953)	(182.556)
Otras ganancias	25.157	11.341	2.557	39.055
Ingresos financieros	-	11.361	-	11.361
Costos financieros	(24.123)	(10.874)	(2.452)	(37.449)
Resultado por unidades de reajuste	1.032	23.553	-	24.585
Pérdida antes de impuestos	(36.264)	(7.033)	(24.846)	(68.143)
Impuesto a las ganancias	-	-	-	-
Pérdida del ejercicio	(36.264)	(7.033)	(24.846)	(68.143)

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Nota 26 Contingencias y restricciones

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existen contingencias.

Nota 27 Medio ambiente

En opinión de la Administración y debido a la naturaleza de la operación que la Inmobiliaria desarrolla, no afectan en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos, ni se han efectuado pagos derivados de incumplimientos de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

Nota 28 Hechos relevantes

Con fecha 26 de septiembre de 2019, en Junta Extraordinaria de Accionistas se dejó sin efecto el acuerdo de disolución de la Inmobiliaria de fecha 26 de diciembre de 2017, ocasión en la que se modificaron los estatutos de la sociedad con la finalidad de transformarla en una sociedad por acciones, cuyo nombre será PEHUEN SpA. La Sociedad tendrá por objeto la Administración de becas que se le entreguen en administración por parte de un tercero, Compraventa y arriendo de bienes muebles e inmuebles, Administración de centros recreativos, deportivos o vacacionales, entre otros.

Nota 29 Hechos posteriores

Con fecha 9 de octubre de 2019 se inscribió en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago en el Registro de Comercio el extracto de transformación de la Sociedad, a fojas 80.501 número 39.582 del año 2019.

Con fecha 14 de octubre de 2019 fueron publicadas en el Diario Oficial las respectivas modificaciones de la Sociedad PEHUEN SpA.

Con fecha 24 de octubre de 2019 se dio aviso al Servicio de Impuestos Internos el cambio de giro de la sociedad, eliminando los giros de leasing financiero y el de actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata.