

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estados financieros

31 de marzo de 2017

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estado de situación financiera
Estado de resultados por naturaleza
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estados financieros por los períodos terminados
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

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. Hipótesis de negocio en marcha	7
Nota 3. Bases de preparación	7
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) Propiedades, plantas y equipos	14
f) Deterioro de valor de los activos no financieros	16
g) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16
h) Provisión por beneficios a los empleados	16
i) Provisiones	16
j) Reconocimiento de ingresos	17
k) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	17
l) Reconocimiento de gastos	18
m) Información financiera por segmentos	19
n) Nuevos pronunciamientos contables	20
Nota 5. Gestión del riesgo	22
Nota 6. Efectivo y equivalentes al efectivo	24
Nota 7. Otros activos no financieros	25
Nota 8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	25
Nota 9. Información sobre partes relacionadas	28
Nota 10. Transacciones entre empresas relacionadas	28
Nota 11. Activos (pasivos) por impuestos corrientes	29
Nota 12. Activos no corrientes mantenidos para la venta	29
Nota 13. Activos intangibles distintos de la plusvalía	30
Nota 14. Propiedades, plantas y equipos	30
Nota 15. Impuestos diferidos e impuestos a las ganancias	31
Nota 16. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	32
Nota 17. Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	32
Nota 18. Otros pasivos financieros	32

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

CONTENIDO (continuación)

Nota 19.	Patrimonio	34
Nota 20.	Ingresos de actividades ordinarias	35
Nota 21.	Otros gastos por naturaleza	35
Nota 22.	Gastos por beneficios a los empleados	36
Nota 23.	(Pérdida) ganancia por acción	36
Nota 24.	Resultado por unidades de reajuste	37
Nota 25.	Gasto por depreciación y amortización	37
Nota 26.	Costos financieros	37
Nota 27.	Segmento de negocio	38
Nota 28.	Contingencias y restricciones	39
Nota 29.	Medio ambiente	39
Nota 30.	Hechos ocurridos después de la fecha del balance	39

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de situación financiera
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Activos	Nota	2017 M\$	2016 M\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	221.514	405.393
Otros activos no financieros, corrientes	7	236.942	230.638
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	312.394	300.616
Activos por impuestos, corrientes	11	<u>9.672</u>	<u>8.373</u>
Total activos corrientes distintos de activos mantenidos para la venta		<u>780.522</u>	<u>945.020</u>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	12	2.512.935	2.633.253
Total activos corrientes		<u>3.293.457</u>	<u>3.578.273</u>
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	3.381	3.381
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	57	60
Propiedades, plantas y equipos	14	<u>16.655</u>	<u>18.261</u>
Total activos no corrientes		<u>20.093</u>	<u>21.702</u>
Total de activos		<u>3.313.550</u>	<u>3.599.975</u>

Las notas adjuntas, números 1 al 30 forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de situación financiera
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, continuación

Pasivos y patrimonio	Nota	2017	2016
		M\$	M\$
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	32.308	43.419
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	16	359.198	331.707
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	598.038	807.085
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	17	18.474	31.227
Total pasivos corrientes		<u>1.008.018</u>	<u>1.213.438</u>
Total de pasivos		<u>1.008.018</u>	<u>1.213.438</u>
Patrimonio:			
Capital emitido	19	3.631.626	3.631.626
Pérdidas acumuladas		(1.335.351)	(1.254.346)
Otras reservas	19	9.257	9.257
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		2.305.532	2.386.537
Patrimonio atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Total patrimonio		<u>2.305.532</u>	<u>2.386.537</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>3.313.550</u>	<u>3.599.975</u>

Las notas adjuntas, números 1 al 30 forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de resultados por naturaleza
por los períodos terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016

	Nota	01-01-2017 31-03-2017 M\$	01-01-2016 31-03-2016 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	20	161.788	174.533
Gastos por beneficios a los empleados	22	(105.264)	(260.448)
Gasto por depreciación y amortización	25	(1.609)	(2.443)
Reversión de pérdidas por deterioro de valor (pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del período	8	(13.264)	70.182
Otros gastos por naturaleza	21	(120.427)	(66.135)
Otras pérdidas		(187)	(126)
Ingresos financieros		-	204
Costos financieros	26	(11.718)	(12.790)
Resultado por unidades de reajuste	24	9.676	13.179
Pérdida antes de impuesto		(81.005)	(83.844)
Impuesto a las ganancias	15	-	-
Pérdida procedente de operaciones continuadas		(81.005)	(83.844)
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Pérdida del ejercicio		(81.005)	(83.844)
Pérdida atribuible a:			
Pérdida atribuible a los propietarios de la controladora	23	(81.005)	(83.844)
Pérdida atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Pérdida del ejercicio		(81.005)	(83.844)

Las notas adjuntas, números 1 al 30 forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de resultados integrales
por los períodos terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016

	01-01-2017	01-01-2016
	31-03-2017	31-03-2016
	M\$	M\$
Resultado integral atribuible a:		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	(81.005)	(83.844)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladora	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral total	<u>(81.005)</u>	<u>(83.844)</u>

Las notas adjuntas, números 1 al 30 forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
por los períodos terminados al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

	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 01-01-2017	3.631.626	9.257	(1.254.346)	2.386.537	-	2.386.537
Saldo inicial reexpresado	3.631.626	9.257	(1.254.346)	2.386.537	-	2.386.537
<u>Cambios en el patrimonio</u>						
Resultado integral						
Pérdida	-	-	(81.005)	(81.005)	-	(81.005)
Resultado integral	-	-	(81.005)	(81.005)	-	(81.005)
Total cambios en el patrimonio	-	-	(81.005)	(81.005)	-	(81.005)
Saldo final al 31-03-2017	3.631.626	9.257	(1.335.351)	2.305.532	-	2.305.532
	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 01-01-2016	3.631.626	9.257	(1.420.958)	2.219.925	-	2.219.925
Saldo inicial reexpresado	3.631.626	9.257	(1.420.958)	2.219.925	-	2.219.925
<u>Cambios en el patrimonio</u>						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	166.612	166.612	-	166.612
Resultado integral	-	-	166.612	166.612	-	166.612
Total cambios en el patrimonio	-	-	166.612	166.612	-	166.612
Saldo final al 31-12-2016	3.631.626	9.257	(1.254.346)	2.386.537	-	2.386.537

Las notas adjuntas, números 1 al 30 forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de flujos de efectivo por los períodos terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016

	Nota	2017 M\$	2016 M\$
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		439.154	432.472
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios a empresas relacionadas		-	7.593
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(278.496)	(274.717)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios a relacionadas		(414)	(6.840)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(95.881)	(252.085)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación		64.363	(93.577)
Flujos de efectivo (utilizados en) procedentes de actividades de inversión:			
Impuesto a las ganancias reembolsados (pagados)		(10.998)	(24.532)
Intereses recibidos		-	205
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de inversión		(10.998)	(24.327)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación:			
Pagos de préstamos a empresas relacionadas		(237.244)	(12.000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(237.244)	(12.000)
(Disminución) incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(183.879)	(129.904)
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(183.879)	(129.904)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		405.393	252.945
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	6	221.514	123.041

Las notas adjuntas, números 1 al 30 forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 1 Entidad que reporta

(a) Información general

Inmobiliaria Prohogar S.A., es una Sociedad Anónima cerrada, Rut 96.806.010-4 que tiene su domicilio social en Merced N°472, piso 8, en la ciudad de Santiago de Chile. La Inmobiliaria se encuentra registrada en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile bajo el número 24, de acuerdo a la entrada en vigencia de la Ley 20.382 el 20 octubre 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 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantiene 24 y 26 empleados, respectivamente.

Nota 2 Hipótesis de negocio en marcha

Los estados financieros de Inmobiliaria Prohogar S.A. fueron preparados bajo la hipótesis de que la Sociedad continuará como empresa en marcha. Sin embargo, cabe señalar que la Administración acordó en Sesión de Directorio N°196 del 31 de diciembre de 2015, a petición del principal Accionista Caja de Compensación de Asignación Familiar La Araucana, preparar una propuesta para evaluar el cese de las operaciones, la que fue aprobada en Sesión de Directorio N°197 de fecha 28 de enero de 2016, encontrándose al 31 de marzo de 2017 en proceso de ejecución. Conforme a los avances exhibidos y de acuerdo a lo planificado, la Administración considera que tanto la enajenación de la Cartera de Leasing Habitacional como el cierre de las restantes líneas de negocio deberían concretarse en el 4to trimestre del año 2017.

Nota 3 Bases de preparación

(i) Declaración de conformidad

Los estados financieros de Inmobiliaria Prohogar S.A. al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board, en adelante "NIIF".

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 3 Bases de preparación, continuación

(i) Declaración de conformidad, continuación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 fueron originalmente preparados de acuerdo a Normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS), considerando el Oficio Circular N° 856 de fecha 17 de octubre de 2014, que instruyó a las entidades fiscalizadas registrar directamente en patrimonio las variaciones en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos, que surgieran como resultado directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido en Chile por la Ley 20.780. Esta instrucción difiere de lo establecido por las NIIF, que requieren que dicho efecto sea registrado contra resultados del ejercicio.

En el presente ejercicio la Sociedad efectuó la re-adopción de las NIIF, aplicando estas normas como si nunca hubiera dejado de aplicarlas, de acuerdo a la opción establecida en el párrafo 4A de la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las NIIF”, sin que esto implicara realizar ajustes a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, originalmente emitidos y que se presentan para efectos comparativos en los presentes estados financieros.

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio con fecha 26 de mayo de 2017.

(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
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

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: al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016.
- Estados de resultados por naturaleza: por los períodos terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016.
- Estados de resultados integrales: por los períodos terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016.
- Estados de cambios en el patrimonio: por los períodos terminados al 31 de marzo de 2016 y 2015.
- Estados de flujos de efectivo: por los períodos terminados al 31 de marzo de 2016 y 2015.

(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	UF \$
31-03-2017	26.471,94
31-12-2016	26.347,98

(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
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros

(i) Reconocimientos

Inicialmente, la Sociedad reconoce otros activos financieros y pasivos financieros en la fecha en que se originaron. Las compras y ventas de activos financieros realizadas, regularmente son reconocidas a la fecha de negociación en la que la Sociedad se compromete a comprar o vender el activo. Todos los otros activos y pasivos (incluidos activos y pasivos designados al valor razonable con cambios en resultados), son reconocidos inicialmente a la fecha de negociación en que la Sociedad se vuelve parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo o pasivo financiero es valorizado inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

(ii) Baja

La Sociedad da de baja en su balance un activo financiero, cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere el activo financiero durante una transacción en que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero, o en la que la Sociedad no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad y no retiene el control del activo financiero.

Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Sociedad, es reconocida como un activo o un pasivo separado en el estado de situación financiera. Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en resultados.

En transacciones en donde la Sociedad no retiene ni transfiere de manera sustancial todos los riesgos y ventajas de la propiedad de un activo financiero y retiene control sobre éste, continúa reconociendo el activo en la medida de su participación continua, determinada en la medida que esté expuesto a cambios en el valor del activo transferido.

La Sociedad elimina un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(iii) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el balance su monto neto, cuando y sólo cuando tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y tenga la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Los ingresos y gastos son presentados netos sólo cuando lo permiten las normas de contabilidad, o en el caso de ganancias y pérdidas que surjan de un grupo de transacciones similares como la actividad de negociación.

(iv) Valorización al costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero, es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(v) Medición de valor razonable

Valor razonable es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

Cuando está disponible, la Sociedad estima el valor razonable de un instrumento usando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado como activo, si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles, y representan transacciones reales que ocurren regularmente sobre una base independiente.

Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, la Sociedad determinará el valor razonable utilizando una técnica de valoración. Entre las técnicas de valoración, se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de flujos de efectivo y los modelos de fijación de precios de opciones.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(v) Medición de valor razonable, continuación

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero, al proceder a reconocerlo inicialmente, es el precio de la transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, a menos que el valor razonable de ese instrumento se pueda poner mejor de manifiesto mediante la comparación con otras transacciones de mercado reales observadas sobre el mismo instrumento.

La Sociedad tiene los siguientes activos financieros no derivados: cuentas por cobrar y activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

Los préstamos y partidas por cobrar se presentan netos de intereses devengados.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Depósito a plazo: se valorizan al costo original de compra más reajustes e intereses devengados utilizando el método de tasa efectiva.

(vi) Identificación y medición de deterioro

La Sociedad evalúa en cada fecha de balance, si existe evidencia objetiva de que los activos financieros no llevados al valor razonable con cambio en resultado están deteriorados. Los activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueda ser estimado fiablemente.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado, incluye dificultad financiera significativa del prestatario o emisor, impagos o mora de parte del prestatario, restructuración de una cuenta por cobrar en condiciones que de otra manera la Sociedad no consideraría, indicaciones de que un prestatario o emisor está en banca rota, de desaparición de un mercado activo para un instrumento, u otros datos observables relacionados con un grupo de activos, tales como cambios adversos en el estado de los pagos de los prestatarios o emisores incluidos, o las condiciones económicas que se correlacionen con impagos en los activos de la Sociedad.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(vi) Identificación y medición de deterioro, continuación

La Sociedad considera evidencia de deterioro de cuentas por cobrar tanto a nivel de un activo específico como colectivo. Todos los préstamos significativos a nivel individual son evaluados en búsqueda de un deterioro específico, y los que no son reconocidos como deteriorados, son posteriormente evaluados en busca de cualquier signo de deterioro que se haya incurrido pero que aún no haya sido identificado. Los préstamos que no sean individualmente significativos, son evaluados colectivamente en busca de deterioro agrupándolos por características de riesgo similares.

Las pérdidas por deterioro en activos reconocidos al costo amortizado, es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor presente de los pagos futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo. Las pérdidas son reconocidas en resultados y reflejadas en una cuenta de provisión contra deudores comerciales. Cuando ocurre un hecho posterior que causa que disminuya el monto de pérdida de deterioro, esta disminución en la pérdida de deterioro es reversada en resultados.

El modelo de cálculo considera los saldos insolutos de los contratos de leasing con morosidad, todos ellos expresados a su valor actual, determinando la tasa de mora y la tasa de recuperación. Esta última tasa contempla la recuperación de los créditos morosos para cada categoría de riesgos y por cada ejercicio, calculados en base a los análisis de los datos contenidos en la cartera de deudores.

1. Deterioro de deudores por leasing

El deterioro es calculado mediante la clasificación de la cartera de deudores por leasing en función de las cuotas morosas de cada deudor, montos sobre las cuales se aplican porcentajes de incobrabilidad establecidos por la Administración, de acuerdo a los siguientes criterios:

N° cuotas vencidas	Porcentaje
1 – 6	0%
7 – 12	30%
13 – 18	60%
>18	100%

Sobre el saldo moroso determinado en el apartado anterior, se aplica una tasa de recuperabilidad promedio de los últimos 3 años, la cual es determinada mediante la comparación de la recuperación de la cartera morosa entre un período y otro, monto que es deducido de la estimación de incobrabilidad determinada originalmente.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(vi) Identificación y medición de deterioro, continuación

2. Deterioro de los deudores por asesoría

Los deudores por asesoría corresponden a los afiliados al Programa Habitacional La Araucana y su deterioro es calculado mediante la aplicación de la tasa porcentual de las cuentas que al cierre del ejercicio se encuentran anuladas (no registra movimientos) y/o cerrada (no registra saldo ni movimientos en los últimos 3 meses), el cual se aplica sobre la cartera de clientes, la que al 31 de marzo 2017 es de un 29,63%, y 31 de diciembre de 2016 de un 29,63%.

3. Deterioro de facturas por cobrar

El deterioro de las facturas por cobrar es evaluado a través de un modelo de riesgo, que permite determinar la ocurrencia de uno o más eventos, después del reconocimiento inicial del activo, que tengan un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero y que ha sido estimado con certidumbre. En virtud de ello, la Sociedad ha determinado una tasa de deterioro ascendente al 20% del valor pendiente de cobro con vencimiento superior a 3 meses y un 100% para deudas con vencimiento superior a 24 meses.

(e) 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 dismantelar 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.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(e) Propiedades, plantas y equipos, continuación

(i) Reconocimiento inicial, continuación

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.

(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:

Equipamiento de tecnologías de información	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
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(f) 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.

(g) 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.

(h) Provisión por beneficios a los empleados

Vacaciones de los empleados

La Sociedad registra el costo asociado a las vacaciones del personal sobre base devengada.

(i) 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.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(i) Provisiones, continuación

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.

(j) Reconocimiento de ingresos

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.

(k) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a las ganancias está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos. Los impuestos corrientes y los impuestos diferidos, son reconocidos en resultados, siempre que estén relacionados con partidas reconocidas directamente en el patrimonio o en el otro resultado integral.

El impuesto corriente, es el impuesto esperado a pagar por la renta imponible del ejercicio, usando tasas impositivas aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del balance, y cualquier ajuste a la cantidad por pagar por gasto por impuesto a las ganancias en relación con años anteriores.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(k) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos, continuación

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los impuestos diferidos no son reconocidos para las siguientes diferencias temporarias: el reconocimiento inicial de la plusvalía, el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó ni a la ganancia o pérdida contable o imponible, y las diferencias relacionadas con inversiones en subsidiarias y en negocios conjuntos en la medida que probablemente no serán revertidos en el futuro.

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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son ajustados si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos por impuestos corrientes contra los activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuestos diferidos es reconocido por las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que las ganancias imponibles futuras estén disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

(l) 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.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(l) Reconocimiento de gastos, continuación

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.

(m) Información financiera por segmentos

La Sociedad revela información por segmento como se detalla en Nota 27, 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 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
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(m) 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.

(n) Nuevos pronunciamientos contables

- a. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14, Diferimiento de Cuentas Regulatorias	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Agricultura: Plantas productivas (enmiendas a la NIC 16 y NIC 41)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Método de la participación en los estados financieros separados (enmiendas a la NIC 27)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
<i>Entidades de Inversión:</i> Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

La administración de la Sociedad estima que la aplicación de estas enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(n) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019

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
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Aclaración a la NIIF 15 “ <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i> ”	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 12 y NIC 28)	Las enmiendas a NIIF 1 y NIC 28 son efectivas para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018. La enmienda a la NIIF 12 para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 4 Principales criterios contables aplicados, continuación

(n) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

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

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22 Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

En opinión de la administración, no se espera que la aplicación futura de otras normas y enmiendas e interpretaciones tengan un efecto significativo en los estados financieros de la Sociedad, como consecuencia de lo descrito en Nota 2.

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.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 5 Gestión del riesgo, continuación

(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.

(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).

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 5 Gestión del riesgo, continuación

Vencimientos de activos y pasivos:

Activos	31 de marzo 2017				
	menos 1 mes	1-3 meses	3 meses a 1 año	1-5 años	más 5 años
Activos corrientes	221.514	549.336	2.522.607	-	-
Activos no corrientes	-	-	-	20.093	-
Total de activos	<u>221.514</u>	<u>549.336</u>	<u>2.522.607</u>	<u>20.093</u>	<u>-</u>
Pasivos	31 de marzo 2017				
	menos 1 mes	1-3 meses	3 meses a 1 año	1-5 años	más 5 años
Pasivos corrientes	472.768	60.481	474.769	-	-
Pasivos no corrientes	-	-	-	-	-
Total de pasivos	<u>473.768</u>	<u>60.481</u>	<u>473.769</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Activos	31 de diciembre 2016				
	menos 1 mes	1-3 meses	3 meses a 1 año	1-5 años	más 5 años
Activos corrientes	405.393	531.254	2.641.626	-	-
Activos no corrientes	-	-	-	21.702	-
Total de activos	<u>405.393</u>	<u>531.254</u>	<u>2.641.626</u>	<u>21.702</u>	<u>-</u>
Pasivos	31 de diciembre 2016				
	menos 1 mes	1-3 meses	3 meses a 1 año	1-5 años	más 5 años
Pasivos corrientes	570.197	72.182	571.059	-	-
Pasivos no corrientes	-	-	-	-	-
Total de pasivos	<u>570.197</u>	<u>72.182</u>	<u>571.059</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Nota 6 Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Detalle	2017 M\$	2016 M\$
Saldo en bancos	221.514	405.393
Totales	<u>221.514</u>	<u>405.393</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 7 Otros activos no financieros

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Detalle	Corrientes		No corrientes	
	2017 M\$	2016 M\$	2017 M\$	2016 M\$
Inversión en otras sociedades (1)	-	-	3.381	3.381
Boletas en garantía (2)	236.942	230.638	-	-
Totales	<u>236.942</u>	<u>230.638</u>	<u>3.381</u>	<u>3.381</u>

(1) Corresponde a inversión en Corporación de Vivienda Popular (Copvip), equivalente a un 9,09%.

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

Nota 8 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Detalle	2017	2016
	M\$	M\$
Deudores por asesorías	259.803	258.586
Facturas por cobrar	142.434	103.805
Deudores varios	19.100	40.273
Deterioro deudores por asesorías	(76.980)	(76.620)
Deterioro facturas por cobrar	(31.963)	(25.428)
Totales	<u>312.394</u>	<u>300.616</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 8 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, continuación

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y por vencer (brutos)	2017 M\$	2016 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	164.321	156.821
Con vencimiento entre tres y seis meses	122.283	116.549
Con vencimiento entre seis y doce meses	134.733	129.294
Con vencimiento mayor a doce meses	-	-
Total deudores comerciales por vencer (a)	<u>421.337</u>	<u>402.664</u>
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar vencidos y no pagados (brutos)	2017 M\$	2016 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	-	-
Con vencimiento entre tres y seis meses	-	-
Con vencimiento entre seis y doce meses	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	-	-
Total deudores comerciales vencidos (b)	<u>-</u>	<u>-</u>
Totales brutos (a) + (b) = (c)	<u>421.337</u>	<u>402.664</u>
Importe en libros del deterioro de deudores comerciales y derechos por cobrar	2017 M\$	2016 M\$
Deterioro de deudores comerciales	<u>(108.943)</u>	<u>(102.048)</u>
Saldo final (d)	<u>(108.943)</u>	<u>(102.048)</u>
Totales netos (c) + (d)	<u>312.394</u>	<u>300.616</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 8 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, continuación

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

Movimientos	2017 M\$	2016 M\$
Saldo inicial	102.048	235.127
(Decrementos) incrementos del ejercicio	6.895	(133.079)
Saldo final	108.943	102.048

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

Movimientos	2017 M\$	2016 M\$
(Decrementos) incrementos del ejercicio (1)	(6.895)	(133.079)
Deterioro cuenta por cobrar por provisión de ingresos (2)	-	(2.367)
(Decrementos) incrementos del ejercicio (leasing)	(6.369)	54.458
Saldo final	(13.264)	185.170

(1) En el ejercicio 2016 se registró un reverso en el deterioro de las Asesorías como consecuencia de la disminución en la tasa promedio (ver nota 4 (d) (vi) N°2).

(2) En el año 2016 se presentan castigos por retiros del Programa habitacional La Araucana (PHLA).

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 9 Información sobre partes relacionadas

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

Sociedad	Rut	País de origen	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	Moneda	Vencimiento	2017 M\$	2016 M\$
La Araucana CCAF	70.016.160-9	Chile	Matriz	Prestación de servicios	CLP	30 días	83.082	72.786
Servicios Corporativos S.A.	99.523.450-5	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	30 días	69.244	69.244
Servicios Corporativos S.A.	99.523.450-5	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo	CLP	<365 días	202.099	354.484
Servicios de Cobranza Corporativos S.A.	99.526.110-3	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo	CLP	<365 días	-	78.356
Servicios de Cobranza Corporativos S.A.	99.526.110-3	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	30 días	12.895	12.895
Corporación Cultural La Araucana	65.957.850-6	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo	CLP	<365 días	36.743	36.239
Corredora de Seguros La Araucana S.A.	76.231.101-1	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo	CLP	<365 días	184.054	180.604
Corporación de Educación La Araucana	71.171.600-9	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	30 días	9.921	2.477
Totales							598.038	807.085

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

Nota 10 Transacciones entre empresas relacionadas

(a) Detalle de transacciones entre empresas relacionadas:

Sociedad	Rut	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Efecto en resultado (cargo)		Efecto en resultado (cargo)	
					Monto 2017 M\$	abono 2017 M\$	Monto 2016 M\$	abono 2016 M\$
La Araucana CCAF	70.016.160-9	Chile	Matriz	Compra de servicios	9.349	(9.349)	39.219	(39.219)
Servicios Corporativos S.A.	99.523.450-5	Chile	Relacionada con la matriz	Compra de servicios	-	-	28.015	(28.015)
Servicios Corporativos S.A.	99.523.450-5	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo percibido	-	-	149.280	-
Corporación de Educación La Araucana	71.171.600-9	Chile	Relacionada con la matriz	Compra de servicios	6.255	(6.255)	2.081	(2.081)
Servicios de Cobranza Corporativos S.A.	99.526.110-3	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo pagado	79.653	(1.297)	3.094	(2.043)
Corredora de Seguros La Araucana S.A.	76.231.101-1	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo pagado	-	-	3.166	(793)
Turismo La Araucana S.A.	96.915.360-2	Chile	Relacionada con la matriz	Compra de servicios	-	-	818	(818)
Servicios Corporativos S.A.	99.523.450-5	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo pagado	157.590	(1.719)	3.476	(870)
Corporación Cultural La Araucana	65.957.850-6	Chile	Relacionada con la matriz	Préstamo pagado	-	-	2.264	(1.767)

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 10 Transacciones entre empresas relacionadas, continuación

(b) 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 31 de marzo de 2017 y 2016, son los siguientes:

Concepto	01-01-2017	01-01-2016
	31-03-2017	31-03-2016
	M\$	M\$
Sueldo y otros beneficios	30.259	27.868
Totales	<u>30.259</u>	<u>27.868</u>

Nota 11 Activos (pasivos) por impuestos corrientes

El detalle de los activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016, es el siguiente:

Detalle	2017	2016
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	9.672	8.373
Totales	<u>9.672</u>	<u>8.373</u>

Nota 12 Activos corrientes y no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad presenta en este rubro las viviendas recuperadas, a las que se ha puesto término al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa suscrito conforme a la Ley N°19.281. Este término de contrato, puede originarse en una sentencia del tribunal arbitral correspondiente o por mutuo acuerdo de las partes. Además, se debe cancelar y alzar en el conservador de bienes raíces que corresponda, dicho contrato de arrendamiento.

Adicionalmente, se ha incorporado en el año 2017 y 2016 la cartera de leasing, como consecuencia de lo descrito en Nota 2. El detalle de los montos por estos conceptos al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

Detalle	2017	2016
	M\$	M\$
Viviendas recuperadas	272.225	313.563
Deudores en leasing	2.240.710	2.319.690
Totales	<u>2.512.935</u>	<u>2.633.253</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 13 Activos intangibles distintos de la plusvalía

A continuación se presentan los movimientos de intangibles al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

	2017 M\$	2016 M\$
Saldo inicial	60	1.339
Gasto por amortización	(3)	(1.279)
Cambio total	(3)	(1.279)
Saldo final	57	60

Nota 14 Propiedades, plantas y equipos

A continuación se presentan los movimientos del rubro de propiedades, planta y equipos, al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

	Propiedades y equipos, neto M\$	Instalaciones fijas, neto M\$	Propiedad, y equipos, neto M\$
Saldo inicial al 01-01-2017	16.634	1.627	18.261
Adiciones	-	-	-
Bajas	-	-	-
Gasto por depreciación	(1.546)	(60)	(1.606)
Cambio total	(1.546)	(60)	(1.606)
Saldo final al 31-03-2017	15.088	1.567	16.655
Pérdidas por depreciación y deterioro	Propiedades y equipos, neto M\$	Instalaciones fijas, neto M\$	Propiedad, y equipos, neto M\$
Saldo inicial al 01-01-2016	24.435	2.076	26.511
Adiciones	1.902	-	1.902
Bajas	(2.184)	(176)	(2.360)
Gasto por depreciación	(7.519)	(273)	(7.792)
Cambio total	(7.801)	(449)	(8.250)
Saldo final al 31-12-2016	16.634	1.627	18.261

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 15 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 NIIF, 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 2017 y 2016 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.

Con fecha 29 de septiembre de 2014 se publicó en Chile la Ley N° 20.780, denominada Reforma Tributaria que introduce modificaciones, entre otros, al sistema de impuesto a la renta. La referida Ley establece que a las sociedades anónimas se les aplicará por defecto el “Régimen Parcialmente Integrado”, a menos que una futura Junta Extraordinaria de Accionistas acuerde optar por el “Régimen de Renta Atribuida”.

De acuerdo a la Ley se establece para el “Régimen Parcialmente Integrado” un aumento gradual de la tasa del Impuesto a la Primera Categoría pasando de un 20% a un 21% para el año comercial 2014, 22,5% para el año comercial 2015, a un 24% para el año comercial 2016, a un 25,5% para el año comercial 2017 y a un 27% a contar del año comercial 2018.

Conciliación de los impuestos utilizando la tasa legal:

	2017	2016
	M\$	M\$
(Pérdida) ganancia antes de impuesto	(81.005)	166.612
Gasto por impuesto utilizando la tasa legal	20.656	(39.987)
Ingresos no imponibles	-	39.987
Gastos no tributables	(20.656)	-
	<u> </u>	<u> </u>
Total conciliación impuesto a las ganancias	<u> -</u>	<u> -</u>

La tasa impositiva utilizada para las conciliaciones del período 2017 y 2016, corresponde a la tasa del 25,5% y 24% del impuesto que las inmobiliarias deben pagar sobre sus utilidades imponibles bajo la normativa tributaria vigente.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 16 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

Los saldos de este rubro al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Detalle	2017 M\$	2016 M\$
Proveedores	82.265	82.720
Acreedores varios	36.660	42.869
Cheques girados y no cobrados	2.659	4.788
Cotizaciones previsionales	4.810	5.930
Retenciones	3.772	5.105
Documentos por pagar	229.032	190.295
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u>359.198</u>	<u>331.707</u>

Nota 17 Provisiones por beneficios a los empleados

Los saldos de este rubro al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Detalle	2017 M\$	2016 M\$
Vacaciones devengadas	18.474	21.395
Provisión gratificación ejecutivos	-	9.832
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u>18.474</u>	<u>31.227</u>

Nota 18 Otros pasivos financieros

El saldo de este rubro al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Detalle	2017 M\$	2016 M\$
Boletas en garantía	32.308	43.419
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u>32.308</u>	<u>43.419</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 18 Otros pasivos financieros, continuación

Al 31 de marzo 2017

Moneda	Acreeedor	Fecha vencimiento final	Hasta un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total corriente	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cinco años	Cinco años o más	Total no corriente	Tipo amortización	Tasa efectiva	Valor nominal obligación	Tasa nominal
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		%	M\$	%
UF	Banco BCI	29-12-2017	-	-	1.821	1.821	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	1.674	0,08
UF	Banco BCI	29-12-2017	-	-	2.372	2.372	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	2.182	0,08
UF	Banco Scotiabank	29-04-2017	741	-	-	741	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	615	0,17
UF	Banco Scotiabank	12-05-2017	-	26.472	-	26.472	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	21.972	0,17
UF	Banco Scotiabank	29-09-2017	-	-	172	172	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	143	0,17
UF	Banco Scotiabank	29-09-2017	-	-	206	206	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	171	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-10-2017	-	-	524	524	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	435	0,17
Totales			741	26.472	5.094	32.308	-	-	-	-	-				

Al 31 de diciembre 2016

Moneda	Acreeedor	Fecha vencimiento final	Hasta un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total corriente	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cinco años	Cinco años o más	Total no corriente	Tipo amortización	Tasa efectiva	Valor nominal obligación	Tasa nominal
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		%	M\$	%
UF	Banco BCI	28-02-2017	-	2.482	-	2.482	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	2.283	0,08
UF	Banco BCI	28-02-2017	-	943	-	943	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	868	0,08
UF	Banco BCI	28-02-2017	-	1.014	-	1.014	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	933	0,08
UF	Banco BCI	28-02-2017	-	1.855	-	1.855	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	1.707	0,08
UF	Banco BCI	28-02-2017	-	2.598	-	2.598	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	2.390	0,08
UF	Banco BCI	29-12-2017	-	-	1.811	1.811	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	1.666	0,08
UF	Banco BCI	29-12-2017	-	-	2.361	2.361	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	2.172	0,08
UF	Banco Scotiabank	31-01-2017	285	-	-	285	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	237	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2017	332	-	-	332	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	276	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2017	1.107	-	-	1.107	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	919	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2017	390	-	-	390	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	324	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2017	257	-	-	257	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	213	0,17
UF	Banco Scotiabank	29-04-2017	-	-	738	738	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	613	0,17
UF	Banco Scotiabank	12-05-2017	-	-	26.347	26.347	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	21.869	0,17
UF	Banco Scotiabank	29-09-2017	-	-	171	171	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	142	0,17
UF	Banco Scotiabank	29-09-2017	-	-	206	206	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	171	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-10-2017	-	-	522	522	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	433	0,17
Totales			2.371	8.892	32.156	43.419	-	-	-	-	-				

INMOBILIARIA PROHOGAR S. A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 19 Patrimonio

Capital suscrito y pagado y número de acciones

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016, 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 Superintendencia de Valores y Seguros de Chile, a continuación se presenta la distribución de accionistas según su participación en la Sociedad al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

Accionistas	Porcentaje de participación	Número de Acciones suscritas y pagadas
La Araucana CCAF	99,99941%	339.998
Corporación Cultural 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).

Resultados acumulados

Al 31 de marzo de 2017 la Sociedad no registró monto por concepto de impuestos diferidos que se produce como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido en la Ley 20.780, cuyo valor por disposición de la Superintendencia de Valores y Seguros, en su Oficio Circular 856 del 17 de octubre de 2014 debe ser contabilizado contra patrimonio.

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 28 de abril de 2017 en Junta General Ordinaria de Accionistas se acordó no distribuir utilidades, en consideración al proceso de reestructuración y reorganización interna por el cese de las operaciones de la Sociedad, como se indica en Nota 2.

INMOBILIARIA PROHOGAR S. A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 20 Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los ingresos ordinarios reconocidos por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016, es el siguiente:

Clases de ingresos ordinarios	2017	2016
	M\$	M\$
Contratos leasing habitacional	63.321	27.620
Gestión inmobiliaria social	98.732	165.739
Asesorías	(265)	(18.826)
Totales	<u>161.788</u>	<u>174.533</u>

Nota 21 Otros gastos por naturaleza

El detalle de los otros gastos por naturaleza registrados por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016, es el siguiente:

Detalle	2017	2016
	M\$	M\$
Gastos de administración (*)	(112.014)	(48.478)
Arriendo sedes y salas	(8.413)	(17.657)
Totales	<u>(120.427)</u>	<u>(66.135)</u>

(*) Gastos de administración

	2017	2016
	M\$	M\$
Materiales	(4.023)	(14.045)
Servicios generales	(12.859)	(12.841)
Consumos básicos	(2.931)	(3.412)
Asesorías y servicios contratados	(92.201)	(18.180)
Totales	<u>(112.014)</u>	<u>(48.478)</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S. A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 22 Gastos por beneficios a los empleados

El detalle de los gastos por beneficios a los empleados por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016 es el siguiente:

Concepto	2017 M\$	2016 M\$
Sueldos del personal (*)	(58.433)	(169.917)
Gratificación, beneficios y otros (*)	<u>(46.831)</u>	<u>(90.531)</u>
Totales	<u>(105.264)</u>	<u>(260.448)</u>

Nota 23 (Pérdida) ganancia por acción

La (pérdida) o utilidad por acción básica se calcula dividiendo la (pérdida) o utilidad 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 básica por acción	2017 M\$	2016 M\$
(Pérdida) o ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	<u>(81.005)</u>	<u>(83.844)</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	(81.005)	(83.844)
Promedio ponderado de número de acciones, básico	<u>340.000</u>	<u>340.000</u>
(Pérdida) ganancia básica por acción	<u>(0,23825)</u>	<u>(0,2466)</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S. A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 24 Resultado por unidades de reajuste

Al 31 de marzo de 2017 y 2016 el detalle de los resultados reconocidos por transacciones en moneda extranjera o índice de reajustabilidad, es el siguiente:

Concepto	2017 M\$	2016 M\$
Deudores en leasing	7.053	10.431
Viviendas recuperadas	1.127	2.001
Boletas en garantía y otros	1.496	747
Totales	<u>9.676</u>	<u>13.179</u>

Nota 25 Gasto por depreciación y amortización

La depreciación y amortización por los ejercicios terminados al 31 marzo de 2017 y 2016 es la siguiente:

Concepto	2017 M\$	2016 M\$
Depreciación de propiedades, plantas y equipos	(1.606)	(2.117)
Amortización intangibles	(3)	(326)
Totales	<u>(1.609)</u>	<u>(2.443)</u>

Nota 26 Costos financieros

Los costos financieros por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016 son los siguientes:

Concepto	2017 M\$	2016 M\$
Intereses préstamos bancarios y otros	<u>(11.718)</u>	<u>(12.790)</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S. A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 27 Segmento de negocio

La composición de los segmentos de negocio distribuidos de acuerdo a lo descrito en Nota 3 m), es la siguiente:

Segmento de negocios	2017			Total M\$
	Leasing habitacional M\$	Gestión inmobiliaria M\$	Asesorías M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	63.321	98.732	(265)	161.788
Gastos por beneficios a los empleados	(41.198)	(51.606)	(12.460)	(105.264)
Gasto por depreciación y amortización	(630)	(789)	(190)	(1.609)
Pérdidas por deterioro de valor reconocidas en el resultado del período	(6.369)	(6.534)	(361)	(13.264)
Otros gastos por naturaleza	(47.133)	(59.040)	(14.254)	(120.427)
Otras pérdidas	(73)	(92)	(22)	(187)
Ingresos financieros	-	-	-	-
Costos financieros	(4.586)	(5.745)	(1.387)	(11.718)
Resultado por unidades de reajuste	3.787	4.744	1.145	9.676
Pérdida antes de impuestos	(32.881)	(20.330)	(27.794)	(81.005)
Impuesto a las ganancias	-	-	-	-
Pérdida del ejercicio	(32.881)	(20.330)	(27.794)	(81.005)

Segmento de negocios	2016			Total M\$
	Leasing habitacional M\$	Gestión inmobiliaria M\$	Asesorías M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	27.620	165.739	(18.826)	174.533
Gastos por beneficios a los empleados	(41.216)	(191.139)	(28.093)	(260.448)
Gasto por depreciación y amortización	(387)	(1.792)	(264)	(2.443)
Reversión de pérdidas por deterioro de valor reconocidas en el resultado del período	11.106	51.506	7.570	70.182
Otros gastos, por naturaleza	(10.466)	(48.535)	(7.134)	(66.135)
Otras pérdidas	(20)	(92)	(14)	(126)
Ingresos financieros	-	204	-	204
Costos financieros	(2.024)	(9.386)	(1.380)	(12.790)
Resultado por unidades de reajuste	2.086	9.671	1.422	13.179
Pérdida antes de impuestos	(13.301)	(23.824)	(46.719)	(83.844)
Impuesto a las ganancias	-	-	-	-
Pérdida del ejercicio	(13.301)	(23.824)	(46.719)	(83.844)

INMOBILIARIA PROHOGAR S. A.

Notas a los estados financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Nota 28 Contingencias y restricciones

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 no existen contingencias.

Nota 29 Medio ambientes

En opinión de la Administración y sus asesores legales internos y debido a la naturaleza de las 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 30 Hechos ocurridos después de la fecha del balance

Entre el 31 de marzo de 2017 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Administración de la Sociedad no está en conocimiento de hechos posteriores que puedan afectar significativamente la interpretación de los presentes estados financieros.