

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Santiago, Chile

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre de 2017

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Indice

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera	1
Estados de Resultados Integrales por Función	3
Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)	4
Estados de Cambios en el Patrimonio	5
Notas a los Estados Financieros	7
Nota 1 - Información Corporativa	7
Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados	7
a) Base de preparación y presentación	7
b) Período cubierto.....	8
c) Transacciones y saldos en moneda extranjera	8
d) Saldo de unidades reajustables (Base de conversión)	8
e) Moneda funcional.....	8
f) Efectivo y equivalentes del efectivo.....	9
g) Estado de flujo efectivo	9
h) Activos financieros y pasivos financieros	9
i) Propiedades, planta y equipos	10
j) Cuentas por cobrar y pagar con relacionadas	10
k) Provisiones	11
l) Contratos de leasing	11
m) Impuestos a la renta e impuestos diferidos	11
n) Política de dividendo	11
ñ) Estimaciones de la Gerencia.....	12
o) Reconocimiento de ingresos	12
p) Reconocimiento de gastos	13
q) Reclasificaciones	13
r) Nuevos pronunciamientos contables.....	13

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Indice

Nota 3 - Cambios Contables	22
Nota 4 - Nómina de Accionistas	22
Nota 5 - Remuneración del Directorio	24
Nota 6 - Efectivo y Equivalente al Efectivo	24
Nota 7 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar, Corrientes	24
Nota 8 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas	25
Nota 9 - Activos no Corrientes mantenidos para la Venta	26
Nota 10 - Activos no Financieros.....	27
Nota 11 - Activos Intangibles.....	28
Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos, no Corrientes.....	28
Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes.....	29
Nota 14 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	31
Nota 15 - Provisión Beneficios a Empleados y otras Provisiones, Corrientes.....	32
Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos	33
Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera.....	34
Nota 18 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias.....	35
Nota 19 - Gastos de Administración.....	35
Nota 20 - Otros Egresos.....	36
Nota 21 - Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuas	36
Nota 22 - Otros Ingresos por Función	36
Nota 23 - Resultado por Unidades de Reajuste	37
Nota 24 - Sanciones.....	37
Nota 25 - Riesgos	37
Nota 26 - Contingencias.....	40
Nota 27 - Medioambiente	40
Nota 28 - Hechos Posteriores	40

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre de 2017

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017

ACTIVOS	Nota	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6)	755.402	98.135
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(7)	6.831.310	6.074.197
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	(8)	20.000	16.000
Otros activos no financieros, corrientes	(10)	149.026	195.882
Activos no corrientes mantenidos para la venta	(9)	148.012	146.334
Total activo corriente		<u>7.903.750</u>	<u>6.530.548</u>
Activo no Corriente			
Otros activos no financieros, no corrientes	(10)	9.767.100	7.946.580
Activos intangibles	(11)	30.273	48.437
Propiedades, planta y equipos	(12)	6.997	3.710
Activos por impuestos diferidos	(16)	30.710	-
Total activo no corriente		<u>9.835.080</u>	<u>7.998.727</u>
Total Activos		<u>17.738.830</u>	<u>14.529.275</u>

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Pasivos			
Pasivo Corriente			
Otros pasivos financieros corrientes	(13)	8.914.461	7.338.392
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	(8)	38.979	70.000
Pasivos por impuestos corrientes	(16)	271.894	170.367
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(14)	4.276.126	3.603.847
Provisión beneficios a empleados, corrientes	(15)	236,738	78.347
Otras provisiones, corrientes	(15)	474.107	573.069
Total pasivo corriente		14.212.305	11.834.022
Pasivo no Corriente			
Pasivos por impuestos diferidos	(16)	-	538
Total pasivo no corriente		-	538
Total pasivos		14.212.305	11.834.560
Patrimonio Neto			
Capital emitido		2.712.883	2.195.178
Ganancias (pérdidas) acumuladas		813.642	499.537
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		3.526.525	2.694.715
Total patrimonio neto		3.526.525	2.694.715
Total Pasivos y Patrimonio Neto		17.738.830	14.529.275

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Resultados Integrales por Función

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 (No Auditados)

Estados de Resultados	Nota	Acumulado		Trimestre	
		01.01.2018	01.01.2017	01.07.2018	01.07.2017
		30.09.2018	30.09.2017	30.09.2018	30.09.2017
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	(18)	16.165.163	12.462.205	5.605.840	4.633.437
Costo de ventas	(18)	(14.448.380)	(11.004.914)	(5.050.338)	(4.076.499)
Margen Bruto		1.716.783	1.457.291	555.502	556.938
Gasto de administración	(19)	(993.263)	(866.716)	(361.657)	(297.563)
Otros gastos	(20)	(263.262)	(181.344)	(95.977)	(66.748)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuas	(21)	152.041	152.066	73.462	57.008
Otros ingresos por función	(22)	749.707	528.803	271.790	184.623
Costos financieros	(13)	(385.377)	(430.647)	(126.009)	(150.384)
Resultados por unidades de reajuste	(23)	133.152	82.070	51.544	(4.427)
Ganancia (pérdida), antes de Impuestos		1.109.781	741.523	368.655	279.447
Gasto por impuesto a las ganancias	(16)	(296.139)	(184.204)	(95.227)	(69.182)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		813.642	557.319	273.428	210.265
Ganancia (pérdida)		813.642	557.319	273.428	210.265
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		813.642	557.319	273.428	210.265
		Acumulado	Acumulado	Trimestre	Trimestre
		01.01.2018	01.01.2017	01.07.2018	01.07.2017
		30.09.2018	30.09.2017	30.09.2018	30.09.2017
		M\$	M\$	M\$	M\$
Estados del Resultado Integral					
Ganancia (pérdida)		813.642	557.319	273.428	210.265
Otros resultado integral total		-	-	-	-
Total resultado integral		813.642	557.319	273.428	210.265

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Flujo de Efectivos (Método Directo)

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 (No Auditados)

	Nota	30.09.2018 M\$	30.09.2017 M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Operación			
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		16.129.462	12.012.391
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(14.435.869)	(11.436.098)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(467.303)	(366.738)
Otros cobros por actividades de operación		(332.389)	(240.340)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(187.554)	(144.401)
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		706.347	(175.186)
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Inversión			
Compra de propiedades, planta y equipos		(4.483)	(327)
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(4.483)	(327)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación			
Préstamos clasificados como actividades de financiación		8.685.193	7.562.931
Préstamos de entidades relacionadas		183.000	461.000
Importe procedente de la emisión de acciones		18.168	14.600
Intereses pagados actividades de financiación		(353.304)	(271.881)
Pagos a entidades relacionadas		(2.036.629)	(1.367.583)
Pago préstamos de actividades financiación		(6.541.025)	(5.038.799)
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(44.597)	1.360.268
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la Tasa de Cambio		657.267	1.184.755
Efectos de la Variación en la Tasa de Cambio sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo		-	-
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo		657.267	1.184.755
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	(6)	98.135	16.284
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	(6)	755.402	1.201.039

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 (No Auditados)

	Capital Emitido	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2018	2.195.178	499.537	2.694.715	2.694.715
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	2.195.178	499.537	2.694.715	2.694.715
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	813.642	813.642	813.642
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral	-	813.642	813.642	813.642
Emisión de patrimonio	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	18.168	-	18.168	18.168
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios (*)	499.537	(499.537)	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	-
Saldo final período 30.09.2018	2.712.883	813.642	3.526.525	3.526.525

(*) Corresponde a la capitalización equivalente al 70% del resultado del ejercicio 2017 (detalle en nota 4).

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio

Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 (No Auditados)

	Capital Emitido	Otras Reserva s Varias	Otras Reservas	Ganancias (Pérdidas) Acumulada s	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	Participacion es no Controladora s	Patrimoni o Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial Período Actual 01.01.2017	1.779.142	-	-	401.436	2.180.578	-	2.180.578
Incremento (isminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	1.779.142	-	-	401.436	2.180.578	-	2.180.578
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	557.319	557.319	-	557.319
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	557.319	557.319	-	557.319
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios (*)	416.035	-	-	(401.436)	14.599	-	14.599
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final período actual 30.09.2017	2.195.177	-	-	557.319	2.752.496	-	2.752.496

(*) Corresponde a aportes de capital de la controladora (detalle en nota 4)

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

Nota 1 - Información Corporativa

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

El objeto de la Sociedad es la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa. Para la realización de este objeto, la Sociedad se registró por las disposiciones contenidas en la Ley número 19.281, sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, su normativa complementaria y las que se establecieron o las modificaciones que se introduzcan en el futuro.

En Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 12 de abril 2007, se acordó sustituir el nombre de la Sociedad de "Sociedad Inmobiliario La Construcción S.A." por "Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A." Con fecha 25 de enero de 2013, los Accionistas "IM Trust & CO. Holdings S.A." e "Inversiones IMT S.A." cedieron la totalidad de sus acciones a las sociedades "Asesorías e Inversiones MSD Ltda.", "Asesorías e Inversiones AU Ltda." e "Inversiones Isidora S.A.".

En junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 20 de marzo de 2013 se acordó sustituir el nombre de la Sociedad de "Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A." por "Unidad Leasing Habitacional S.A.".

En el Directorio de fecha 28 de marzo de 2018 se aprobaron los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017, como también la FECU a esa fecha. Los presentes estados financieros fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 24 de octubre de 2018.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados

a) Base de preparación y presentación

Los presentes estados financieros de Unidad de Leasing Habitacional S.A., al 30 de septiembre de 2018, se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF o IFRS por su sigla en inglés).

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

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

b) Período cubierto

Los estados de situación financiera comprenden los períodos terminados al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017; el estado de resultado integral por los periodos finalizados el 30 de septiembre de 2018 y 2017 y el estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los periodos finalizados al 30 de septiembre de 2018 y 2017.

c) Transacciones y saldos en moneda extranjera

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

	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
	\$	\$	\$
Dólar observado	660,42	614,75	637,93

d) Saldo de unidades reajustables (Base de conversión)

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

	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
	\$	\$	\$
Unidad de Fomento	27.357,45	26.798,14	26.656,79

e) Moneda funcional

La moneda funcional es la moneda del ámbito económico principal en el que opera la Entidad. Por ello, es necesario identificar el negocio y los flujos de caja de una Entidad, y no solamente el país de operación.

En Chile la Unidad de Fomento (UF) no es considerada una moneda funcional, sino que un factor de indexación que representa una unidad de cuenta reajutable de acuerdo con la inflación. En atención al análisis de los factores señalados en la NIC 21, la Sociedad ha determinado que la moneda funcional es el "Peso Chileno".

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

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

f) Efectivo y equivalentes del efectivo

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

g) Estado de flujo efectivo

La Sociedad utiliza el método directo para la preparación del estado de flujo de efectivo, y ha determinado como efectivo equivalente los saldos en cuentas corrientes bancarias. El concepto de operación, considera todo lo inherente a su giro.

h) Activos financieros y pasivos financieros

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

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

Unidad Leasing Habitacional S.A. clasifica sus activos y pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos en las siguientes categorías: Otros Activos Financieros Corrientes, Deudores Comerciales y Cuentas por Cobrar, Otros pasivos financieros Corrientes, Cuentas por pagar comerciales y otras Cuentas por pagar y Otros pasivos financieros no Corrientes.

Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Sociedad es reconocida como un activo o un pasivo separado.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

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

h) Activos financieros y pasivos financieros (continuación)

La Sociedad elimina de su estado de situación financiera intermedio un pasivo financiero (o una parte del mismo) cuando, y sólo cuando, se haya extinguido, esto es, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

El valor justo de instrumentos que son cotizados activamente en mercados formales está determinado por los precios de cotización en la fecha de cierre de los Estados Financieros.

Activos financieros a costo amortizado

Estos corresponden a activos financieros con pagos fijos o determinables, que corresponden a la cancelación de intereses y capital solamente y que son mantenidos en un modelo de negocios cuyo principal objetivo es retenerlos con la finalidad de recuperar sus flujos contractuales.

Estos activos se contabilizan por su costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva menos su deterioro si es que hubiese.

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tiene activos financieros de ningún tipo.

Activos no corrientes disponibles para la venta

Corresponden a aquellos activos bajo un arrendamiento financiero, que hayan sido clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5 "Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas".

La Sociedad valorizará los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta, al menor valor entre su valor de libros y su valor justo menos los costos de enajenación.

i) Propiedades, planta y equipos

Los activos fijos se presentan a su valor de adquisición menos la depreciación acumulada. Las depreciaciones son aplicables en forma lineal considerando los años de vida útil para cada bien. La vida útil promedio asignada a los bienes es de 6 años.

j) Cuentas por cobrar y pagar con relacionadas

La Sociedad revela en notas a los estados financieros intermedios las transacciones y saldos con partes relacionadas, conforme a lo instruido en NIC 24 "Información a Revelar sobre Partes Relacionadas".

Estas son cuentas mercantiles con la Sociedad Matriz y corresponde a traspaso de dineros sin intereses ni reajustes, quedando el saldo a valor nominal.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

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

k) Provisiones

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

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

l) Contratos de leasing

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

m) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

El 27 de septiembre de 2012 se publicó en el Diario Oficial la Ley N°20.630 que "Perfecciona la Legislación Tributaria y Financia la Reforma Educacional" (reforma tributaria) que incluye, dentro de otros aspectos, el aumento de la tasa de Impuesto a la Renta de Primera Categoría, la que junto a otras modificaciones considera para el año comercial 2015 un 22,5 %, año comercial 2016 un 24%, año comercial 2017 un 25% y año comercial 2018 un 27%.

n) Política de dividendo

De acuerdo a los estatutos de la constitución de la Sociedad, se distribuirá anualmente a sus Accionistas los dividendos que en cada oportunidad acuerde la junta de Accionista respectiva. Al 31 de diciembre del 2017, la Sociedad provisionó el 30% de dividendo mínimo.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

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

ñ) Estimaciones de la Gerencia

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

o) Reconocimiento de ingresos

- Activos financieros

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

- Contratos Leasing Habitacional

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

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

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

- Ingresos por venta de Bonos Vivienda Leasing (BVL)

Los ingresos por venta de BVL, corresponden a los ingresos por la venta de los subsidios entregados por el Estado de Chile a los clientes que Unidad recibe a través de Bonos desmaterializados en cuenta del DCV, que vende en el mercado con el fin de financiar la adquisición de viviendas.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

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

p) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocerán en resultados cuando se produzca una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de manera fiable. Esto implica que el registro de un gasto se efectuará de manera simultánea al registro de incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconocerá un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumpla los requisitos necesarios para su registro como activo. Por el contrario, si se espera que los desembolsos generen beneficios económicos futuros, se utilizará un procedimiento genérico y racional de distribución de los gastos, aplicándose las depreciaciones o amortizaciones correspondientes, de forma tal que permita una correlación entre ingresos y gastos.

q) Reclasificaciones

La Sociedad al 30 de junio 2018 efectuó reclasificación de los siguientes rubros:

- Otros gastos de administración al rubro gastos legales, que en el ejercicio 2017 se incluían en otros.

r) Nuevos pronunciamientos contables

La Compañía aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2018 o fecha posterior.

Las normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigencia a la fecha de los estados financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9	Instrumentos Financieros	1 de Enero de 2018
IFRS 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de Enero de 2018
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018

IFRS 9 “Instrumentos Financieros”

En julio de 2014 fue emitida la versión final de la IFRS 9 *Instrumentos Financieros*, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar a la IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, deterioro y contabilidad de cobertura, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas.

La aplicación de la mencionada norma no ha generado un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

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

r) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 15 “Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes”

IFRS 15 *Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes*, se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP, la cual fue emitida en mayo de 2014, es aplicable a todos los contratos con clientes, reemplaza la IAS 11 Contratos de Construcción, la IAS 18 Ingresos e Interpretaciones relacionadas y se aplica a todos los ingresos que surgen de contratos con clientes, a menos que dichos contratos estén dentro del alcance de otras normas. La nueva norma establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos derivados de los contratos con clientes, este modelo facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Según la IFRS 15, los ingresos se reconocen por un monto que refleja la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir el control de bienes o la prestación de servicios a un cliente.

La norma requiere que las entidades apliquen mayor juicio, tomando en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo a los contratos con sus clientes. La norma también especifica la contabilidad de los costos incrementales derivados de la obtención de un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato.

La aplicación de la mencionada norma no ha generado un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

IFRIC Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas

La interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, pasivo, ingreso o gasto relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de una contraprestación anticipada en moneda extranjera. A estos efectos, la fecha de la transacción corresponde al momento en que una entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada. Si existen múltiples pagos o cobros anticipados, la entidad determinará una fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

La aplicación de la mencionada norma no ha generado un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

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

r) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 1	Adopción de IFRS por primera vez – eliminación de excepciones transitorias para entidades que adoptan por primera vez	1 de enero de 2018
IFRS 2	Pagos basados en acciones – clasificación y medición de transacciones basadas en pagos en acciones	1 de enero de 2018
IFRS 4	Contratos de seguros – aplicando IFRS 9 Instrumentos Financieros con IFRS 4 Contratos de Seguros	1 de enero de 2018
IAS 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – decisión de medir participaciones en asociadas y negocios conjuntos al valor razonable con cambios en resultados	1 de enero de 2018
IAS 40	Propiedades de inversión – transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018

IFRS 1 Adopción de IFRS por primera vez – eliminación de excepciones transitorias para entidades que adoptan por primera vez

La enmienda a la IFRS 1 elimina las excepciones transitorias incluidas en el Apéndice E (E3 – E7).

La aplicación de la mencionada enmienda no tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

IFRS 2 Pagos Basados en Acciones – clasificación y medición de transacciones basadas en pagos en acciones

En junio de 2016, el IASB emitió las enmiendas realizadas a la IFRS 2 Pagos Basados en Acciones, las enmiendas realizadas abordan las siguientes áreas:

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

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

r) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

En la entrada en vigencia de la enmienda no es obligatoria la reformulación de los estados financieros de periodos anteriores, pero su adopción retrospectiva es permitida.

La aplicación de la mencionada enmienda no tiene un impacto en los estados financieros de la Sociedad.

IFRS 4 Contratos de Seguros – aplicando IFRS 9 Instrumentos Financieros con IFRS 4 Contratos de Seguros

Las enmiendas abordan las preocupaciones derivadas de la aplicación la nueva norma de instrumentos financieros (IFRS 9), antes de implementar la nueva norma para contratos de seguros (IFRS 17). Las enmiendas introducen las siguientes dos opciones para aquellas entidades que emitan contratos de seguros:

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

La aplicación de la mencionada enmienda no tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – decisión de medir participaciones en asociadas y negocios conjuntos al valor razonable con cambios en resultados

La enmienda aclara que una entidad que es una organización de capital de riesgo, u otra entidad que califique, puede elegir en el reconocimiento inicial valorar sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados. Si una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión tiene un interés en una asociada o negocio conjunto que sea una entidad de inversión, puede optar por mantener la medición a valor razonable aplicada su asociada. La enmienda debe aplicarse retrospectivamente.

La aplicación de la mencionada enmienda no tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

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

r) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IAS 40 Propiedades de Inversión – transferencias de propiedades de inversión

Las enmiendas aclaran cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en propiedades de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las enmiendas deberán aplicarse de forma prospectiva.

La aplicación de la mencionada enmienda no tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

Las normas e interpretaciones, así como las enmiendas a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

Normas e Interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 16	Arrendamientos	1 de Enero de 2019
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de Enero de 2019
Marco Conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021

IFRS 16 Arrendamientos

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

La Sociedad se encuentra en proceso de evaluación del impacto que podría generar la mencionada norma.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

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

r) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRIC 23 Tratamiento de posiciones fiscales inciertas

En junio de 2017, el IASB emitió la Interpretación IFRIC 23, la cual aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la IAS 12 Impuestos a las Ganancias cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

La Compañía aún se encuentra evaluando el impacto que tendrá la aplicación de esta interpretación.

Marco Conceptual (revisado)

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de IFRS cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

La Compañía aún se encuentra evaluando el impacto que tendrá la aplicación de esta modificación al Marco Conceptual.

IFRS 17 Contratos de Seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y divulgación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la IFRS 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.

La IFRS 17 es efectiva para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique IFRS 9 e IFRS 15.

La Compañía aún se encuentra evaluando el impacto que tendrá la aplicación de esta interpretación.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

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

r) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3	Combinaciones de negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IFRS 9	Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa	1 de enero de 2019
IFRS 11	Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IAS 12	Impuestos a las ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio	1 de enero de 2019
IAS 23	Costos sobre préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019
IAS 28	Inversiones en asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019
IAS 19	Beneficios a los empleados – Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

IFRS 3 Combinaciones de Negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable. Las enmiendas deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

La Sociedad ha evaluado el impacto de la mencionada norma concluyendo que la misma no afectará los estados financieros.

IFRS 9 Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa

Bajo IFRS 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la IFRS 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de “solo pagos de principal más intereses” independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

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

r) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Las enmiendas a IFRS 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos. La aplicación será a partir del 1 de enero de 2019 y se realizará de forma retrospectiva con adopción anticipada permitida.

La Sociedad ha evaluado el impacto de la mencionada norma concluyendo que la misma no afectará los estados financieros.

IFRS 11 Acuerdos Conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la IFRS 3. Las enmiendas aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación. Las enmiendas deberán aplicarse a las transacciones en las que se adquiere el control conjunto realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

La Sociedad ha evaluado el impacto de la mencionada norma concluyendo que la misma no afectará los estados financieros.

IAS 12 Impuestos a las Ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculadas más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados. Las enmiendas deberán aplicarse a las a dividendos reconocidos posteriormente al 1 enero de 2019.

La Sociedad ha evaluado el impacto de la mencionada norma concluyendo que la misma no afectará los estados financieros.

IAS 23 Costo por Préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completos. Las enmiendas deberán aplicarse a partir del 1 enero de 2019.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

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

r) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

La Sociedad ha evaluado el impacto de la mencionada norma concluyendo que la misma no afectará los estados financieros.

IAS 28 Inversiones en Asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica la IFRS 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la IFRS 9, se aplica a estos intereses a largo plazo. Las entidades deben aplicar las enmiendas retrospectivamente, con ciertas excepciones. La entrada en vigencia será a partir del 1 de enero de 2019, con aplicación anticipada está permitida.

La Sociedad ha evaluado el impacto de la mencionada norma concluyendo que la misma no afectará los estados financieros.

IAS 19 Beneficios a los Empleados – Modificación, reducción o liquidación del plan

Las enmiendas a IAS 19 abordan la contabilización cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan durante un período de reporte.

Las enmiendas especifican que cuando una modificación, reducción o liquidación de un plan se produce durante el período de reporte anual, la entidad debe:

- Determine el costo actual de servicios por el resto del período posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan, utilizando los supuestos actuariales usados para medir nuevamente el pasivo (activo) por beneficios definidos, neto, reflejando los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento
- Determinar el interés neto por el resto del período después de la modificación, reducción o liquidación del plan utilizando: el pasivo (activo), neto por beneficios definidos que refleje los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento; y la tasa de descuento utilizada para medir nuevamente el pasivo (activo) neto por beneficios definidos

Las enmiendas aclaran que una entidad primero determina cualquier costo de servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, sin considerar el efecto del techo del activo (asset ceiling). Este monto se reconoce en resultados. Luego, una entidad determina el efecto del techo del activo (asset ceiling) después de la modificación, reducción o liquidación del plan. Cualquier cambio en ese efecto, excluyendo los importes incluidos en el interés neto, se reconoce en otro resultado integral.

Esta aclaración establece que las entidades podrían tener que reconocer un costo de servicio pasado, o un resultado en la liquidación que reduzca un excedente que no se reconoció antes. Los cambios en el efecto del techo del activo (asset ceiling) no se compensan con dichos montos.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

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

r) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Las enmiendas se aplican a los cambios, reducciones o liquidaciones del plan que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de reporte que comience el o después del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada, lo cual debe ser revelado.

La Sociedad ha evaluado el impacto de la mencionada norma concluyendo que la misma no afectará los estados financieros.

IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados* e IAS 28 *Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011)* abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

Nota 3 - Cambios Contables

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no se han producido cambios contables que puedan afectar significativamente la interpretación de estos estados financieros.

Nota 4 - Nómina de Accionistas

De acuerdo al Registro de Accionistas de la Sociedad al 30 de septiembre de 2018, la Sociedad registra los siguientes Accionistas vigentes:

Accionistas	Cantidad de Acciones	Capital %
Unidad S.A.(ex Asesorías e Inversiones MSD Limitada)	5.266	99,96
Inversiones AU Limitada	1	0,02
Inversiones Isidora S.A.	1	0,02
Total	<u>5.268</u>	<u>100,00</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

Nota 4 - Nómina de Accionistas (continuación)

En la Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 29 de marzo de 2017, se aprobó el reparto de dividendos equivalente al mínimo obligatorio del 30% de las ganancias del ejercicio del 2016. Asimismo, en la Junta Extraordinaria de Accionistas realizada con la misma fecha, se adoptó por unanimidad y aclamación los siguientes acuerdos:

- 1) Aumentar el capital social en la suma de \$401.436.066, mediante la capitalización de reservas sociales por idéntica suma y proveniente del remanente de las utilidades del ejercicio 2016, manteniendo invariable la cantidad de acciones. De esta manera el nuevo capital social transitorio es la suma de \$2.180.577.929.-
- 2) Aumentar el capital social en la suma de \$199.159.503, mediante la emisión de 441 acciones a un precio de \$451.608,85034 cada una, que se suscribirán y pagarán como se dice en el punto 4).
- 3) De esta manera, el nuevo capital social será la suma de \$2.379.737.432, dividido en 5.268 acciones nominativas, de igual valor y de la misma serie única.
- 4) Suscripción y pago de las acciones emitidas: Se deja constancia que las accionistas "Asesorías e Inversiones AU Limitada" e "Inversiones Isidora S.A.", renunciaron a favor de "Unidad S.A" ex "Asesorías e Inversiones MSD Limitada", al ejercicio de su opción de suscripción preferente, conservando, cada una, una acción. Por su parte, "Unidad S.A." suscribió la cantidad de 441 acciones de pago a un precio de \$451.608,85034 cada una, lo que da un total de \$199.159.503, suma que "Unidad S.A." paga y pagará de la siguiente manera: a) La suma de \$14.599.541 el día 29 de marzo de 2017, al contado y en dinero efectivo; y b) La suma de \$184.559.962, a más tardar, el día 29 de marzo de 2020, en dinero.

De acuerdo a lo señalado anteriormente el capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2017, asciendía a \$2.195.177.607.

En la Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 29 de marzo de 2018, se aprobó el reparto de dividendos equivalente al mínimo obligatorio del 30% de las ganancias del ejercicio del 2017. Asimismo, en la Junta Extraordinaria de Accionistas realizada con la misma fecha, se adoptó por unanimidad y aclamación los siguientes acuerdos:

- 5) Aumentar el capital social en la suma de \$499.537.098, mediante la capitalización de reservas sociales por idéntica suma y proveniente del remanente de las utilidades del ejercicio 2017, manteniendo invariable la cantidad de acciones. De esta manera el nuevo capital social es la suma de \$2.879.274.530, dividido en 5.268 acciones nominativas, de igual valor y de la misma serie única.
- 6) La Sociedad pago \$18.167.938 correspondiente a la suscripción de acciones del aumento de capital aprobada en la junta ordinaria de accionistas realizada el 29 de marzo del 2017. De esta manera el nuevo capital social será la suma de \$2.712.882.506.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

Nota 5 - Remuneración del Directorio

El Directorio de la Sociedad, al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no recibe remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo.

Nota 6 - Efectivo y Equivalente al Efectivo

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

Conceptos	30.09.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Cuentas Corrientes Bancarias	755.402	98.135
Total	<u>755.402</u>	<u>98.135</u>

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

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Concepto	30.09.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Subsidios por cobrar	5.645.331	5.000.086
Cuenta por cobrar Compañía de Seguros	245.779	260.580
Provisión cuentas por cobrar	-	(56.378)
Arriendos Leasing por cobrar	27.561	68.113
Cuentas por Cobrar	505.995	468.493
Seguros y subsidios	33.821	15.558
Gastos de originación anticipados	372.823	317.745
Total	<u>6.831.310</u>	<u>6.074.197</u>

Amparado en la NCG N°262 y N°264 de la CMF del año 2009, Unidad Leasing Habitacional ha suscrito contratos de venta de cartera con Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., con CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A., con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A., con BTG Pactual Financiamiento con garantías Inmobiliarias Fondo de Inversión y con el Fondo de Inversión WEG 2.

Contra esos contratos entre el 1° de enero y el 30 de septiembre de 2018, con Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A se materializaron siete ventas de cartera por un monto total de M\$1.812.003 a valor saldo insoluto, con CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A. se materializó dos ventas de cartera por un monto total de M\$1.893.051 a valor saldo insoluto, con BTG Pactual Fondo de Inversión se materializaron seisventas de cartera por un monto total de M\$3.635.432 a valor saldo insoluto, y con el Fondo de Inversión WEG 2 se materializaron cuatro ventas de cartera por un monto total de M\$1.325.661 a valor saldo insoluto.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

Nota 8 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	Descripción de la Transacción	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Servicio de Cobranza CLH	20.000	16.000
Total					20.000	16.000

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

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	Descripción de la Transacción	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Recompra contratos	38.979	-
Unidad S.A.(Ex As Inv MSD Ltda)	Accionista	Chile	Menos de 90 días	Cuenta corriente mercantil	-	70.000
Total					38.979	70.000

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

c) Transacciones

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	Descripción de la Transacción	30.09.2018		31.12.2017	
					Monto M\$	Efecto en Resultado M\$	Monto M\$	Efecto en Resultado M\$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Cesión derechos y obligaciones	18.979	(180.202)	16.000	(332.364)
Unidad S.A.(Ex As Inv MSD Ltda)	Accionista	Chile	Más de 1 año	Cuenta Corriente Mercantil	-	-	70.000	-
Total					18.979	(180.202)	86.000	(332.364)

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

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

d) Remuneración y beneficios recibidos por el personal clave de la Sociedad

El número de ejecutivos considerados como personal clave es de 6 personas, y se componen de la siguiente forma:

Cargo	N° de Ejecutivos 30.09.2018	N° de Ejecutivos 31.12.2017
Directores	4	4
Presidente	1	1
Gerente General	1	1
Total	<u>6</u>	<u>6</u>

El Directorio de la Sociedad y el Presidente, al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no reciben remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo. El Gerente General, entre el 1 de enero y el 30 de septiembre del 2018 recibió por concepto de remuneración bruta total un monto de M\$106.649 y otras compensaciones correspondientes a bonos por cumplimiento por M\$3.000.

Nota 9 - Activos no Corrientes mantenidos para la Venta

Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificadas como mantenidas para la venta. Corresponden en su totalidad a viviendas recuperadas de contratos fallidos.

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2018 es la siguiente:

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M\$
Pasaje Nuevo 14 N° 064 Condominio Santa Teresita, San Felipe	08.2017	16.362
Pasaje Nuevo 10 N° 076, Condominio Santa Teresita, San Felipe	12.2017	13.179
Gustavo Cabello Olguin No 835, Depto 602 Brisas de Kenedy, Est 57	12.2017	31.595
Miguel Angel 03721 Depto 42 Condominio Miguel Angel, Puente Alto	07.2018	23.895
Pasaje Nuevo 10 N° 051, Condominio Santa Teresita, San Felipe	08.2018	13.115
Pasaje Colico N° 2106 Casa Parque, La Calera	08.2018	15.251
Diofanto 2141, Maipú, Santoago	09.2018	13.887
Avenida San Pablo 3610 Depto 1008 Condominio los Cesares, Quinta Normal	09.2018	<u>20.728</u>
Total Casas Disponibles para la venta al 30.09.2018		<u>148.012</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

Nota 9 - Activos no Corrientes mantenidos para la Venta (continuación)

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

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M\$
Paseo Rosa Ester Rodríguez 6877, Block B3, Depto. 110, Quilicura	07.2011	8.767
Pasaje Río Lluta 1551 Depto. 34, Pucara de Lasana, Cerrillos	09.2011	9.680
Av. Almirante Riveros 01180, Depto. 203, Don Benjamín, San Bernardo	04.2016	16.959
Avenida Costanera Norte No.227, San Felipe	11.2016	15.023
Pasaje Nuevo 10 N° 98 Villa Santa Teresita San Felipe	07.2017	14.369
Pasaje Nuevo 12 N° 56 Villa Santa Teresita San Felipe	07.2017	10.196
Pasaje Nuevo 14 N° 064 Santa Teresita San Felipe	08.2017	16.362
Calle Valle del Choapa N°710, Condominio Parque Lampa II, Lampa	10.2017	19.874
Calle Loma del Viento N°0307, casa 19, Puente Alto	11.2017	35.104
Total Casas Disponibles para la venta al 31.12.2017		<u>146.334</u>

Nota 10 – Otros Activos no Financieros

a) Otros Activos no Financieros, Corrientes y no Corrientes

La composición de los contratos de leasing al 30 de septiembre de 2018 es la siguiente:

Plazo	Valor Nominal M\$	Intereses por Recibir M\$	Corto Plazo Valor Presente M\$	Largo Plazo Valor Presente M\$
1 año	147.636	1.390	149.026	-
12 años	272.303	2.526	-	274.829
15 años	547.161	9.536	-	556.697
20 años	8.512.303	149.633	-	8.661.936
25 años	265.519	8.119	-	273.638
Total	<u>9.744.922</u>	<u>171.204</u>	<u>149.026</u>	<u>9.767.100</u>

La composición de los contratos de leasing al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Plazo	Valor Nominal M\$	Intereses por Recibir M\$	Corto Plazo Valor Presente M\$	Largo Plazo Valor Presente M\$
1 año	192.965	2.917	195.882	-
12 años	187.037	2.795	-	189.832
15 años	359.683	5.445	-	365.128
20 años	6.930.617	105.002	-	7.035.619
25 años	350.630	5.371	-	356.001
Total	<u>8.020.932</u>	<u>121.530</u>	<u>195.882</u>	<u>7.946.580</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

Nota 11 - Activos Intangibles

La composición de este rubro al 30 septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Conceptos	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Desarrollo de software	30.273	48.437
Total	<u>30.273</u>	<u>48.437</u>

El desarrollo de software corresponde al desarrollo del simulador y del sistema de originación de contratos de Leasing Habitacional encargado a asesores externos. Cabe señalar que este desarrollo está en operación desde el año 2017 y la Compañía comenzó a amortizarlo, desde enero del 2017 y lo hará en 36 meses.

Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos

a) La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Conceptos	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Equipos computacionales	12.035	8.583
Muebles y útiles	3.038	2.007
Depreciación acumulada	(8.076)	(6.880)
Total	<u>6.997</u>	<u>3.710</u>

b) El movimiento de propiedades, planta y equipos al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, fueron los siguientes:

Detalle	Planta y Equipos M\$	Total Activo Fijo M\$
Saldo inicial al 01.01.2018	3.710	3.710
Adiciones	4.483	4.483
Gasto por depreciación	(1.196)	(1.196)
Saldo final al 30.09.2018	<u>6.997</u>	<u>6.997</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos (continuación)

- b) El movimiento de propiedades, planta y equipos al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, fueron los siguientes: (continuación)

Detalle	Planta y Equipos M\$	Total Activo Fijo M\$
Saldo inicial al 01.01.2017	4.558	4.558
Adiciones	326	326
Gasto por depreciación	(1.174)	(1.174)
Saldo final al 31.12.2017	3.710	3.710

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Clase de Pasivo Financiero Corriente	Saldos al	
	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Préstamos bancarios	8.914.461	7.338.392
Total	8.914.461	7.338.392

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes (continuación)

Clase de Pasivo Financiero Corriente

a) Créditos Bancarios corrientes al 30 de septiembre de 2018

Banco	Moneda	Inicio	Tasa % Mensual	Tasa % Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 30.09.2018 M\$
BTG Pactual	Peso	07.09.2017	0,56	6,72	76.362.099-9	Bullet	04.09.2018	1.336.455
Consortio	Peso	27.03.2018	0,44	5,28	99.500.410-0	Bullet	20.10.2018	513.484
Consortio	Peso	06.03.2018	0,46	5,52	99.500.410-0	Bullet	24.11.2018	305.609
Consortio	Peso	01.03.2018	0,51	6,12	99.500.410-0	Bullet	09.11.2018	304.096
Consortio	Peso	30.08.2018	0,44	5,28	99.500.410-0	Bullet	26.02.2019	451.980
Consortio	Peso	29.05.2018	0,46	5,52	99.500.410-0	Bullet	26.10.2018	96.188
Consortio	Peso	17.08.2018	0,52	6,24	99.500.410-0	Bullet	12.02.2019	352.642
Consortio	Peso	11.12.2017	0,48	5,76	99.500.410-0	Bullet	05.11.2018	508.720
Consortio	Peso	30.08.2018	0,44	5,28	99.500.410-0	Bullet	29.01.2019	276.210
Consortio	Peso	30.08.2018	0,44	5,28	99.500.410-0	Bullet	24.01.2019	276.210
Consortio	Peso	18.04.2018	0,44	5,28	99.500.410-0	Bullet	10.10.2018	296.215
Estado	Peso	04.12.2013	0,51	6,12	97.030.000-7	Bullet	22.05.2019	204.376
Estado	Peso	24.06.2016	0,51	6,12	97.030.000-7	Bullet	22.05.2019	40.875
Itau	Peso	30.01.2017	0,49	5,87	76.645.030-k	Bullet	11.02.2019	150.994
Itau	Peso	24.03.2016	0,49	5,93	76.645.030-k	Bullet	21.01.2019	505.418
Itau	Peso	13.02.2018	0,49	5,93	76.645.030-k	Bullet	05.02.2019	252.111
itau	Peso	05.07.2018	0,47	5,61	76.645.030-k	Bullet	31.10.2018	283.714
Santander	Peso	19.07.2018	0,41	4,92	97.036.000-k	Bullet	15.11.2018	201.931
Santander	Peso	19.07.2018	0,42	5,04	97.036.000-k	Bullet	04.01.2019	201.978
Santander	Peso	08.08.2018	0,44	5,28	97.036.000-k	Bullet	04.02.2019	201.533
Santander	Peso	17.05.2018	0,43	5,11	97.036.000-k	Bullet	13.11.2018	305.689
Santander	Peso	19.04.2018	0,47	5,64	97.036.000-k	Bullet	10.10.2018	307.567
Security	Peso	22.12.2017	0,47	5,64	97.053.000-2	Bullet	10.10.2018	102.491
Security	Peso	23.01.2018	0,50	6,00	97.053.000-2	Bullet	19.11.2018	246.310
Security	Peso	18.04.2018	0,50	6,00	97.053.000-2	Bullet	15.12.2018	202.400
Internacional	Peso	01.08.2018	0,48	5,80	97.011.000-3	Bullet	30.10.2018	251.209
Chile	Peso	10.07.2018	0,47	5,64	97.004.000-5	Bullet	05.01.2019	253.146
Chile	Peso	07.08.2018	0,47	5,64	97.004.000-5	Bullet	01.02.2019	252.085
Chile	Peso	12.07.2018	0,47	5,64	97.004.000-5	Bullet	26.12.2018	232.825
Total								8.914.461

Al 30 de septiembre de 2018, se han devengado M\$ 385.377.- de intereses.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes (continuación)

b) Créditos Bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2017

Banco	Moneda	Inicio	Tasa % Mensual	Tasa % Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2017 M\$
BTG Pactual	Peso	07.09.2017	0,53	6,36	76.362.099-9	Bullet	08.03.2018	1.335.458
Consortio	Peso	11.12.2017	0,48	5,76	99.500.410-0	Bullet	09.06.2018	501.548
Consortio	Peso	26.09.2017	0,59	7,10	99.500.410-0	Bullet	25.03.2018	305.562
Consortio	Peso	26.07.2017	0,65	7,80	99.500.410-0	Bullet	23.01.2018	674.710
Consortio	Peso	06.07.2017	0,65	7,80	99.500.410-0	Bullet	05.04.2018	225.421
Consortio	Peso	30.06.2017	0,62	7,44	99.500.410-0	Bullet	22.01.2018	104.913
Consortio	Peso	27.04.2017	0,65	7,80	99.500.410-0	Bullet	25.03.2018	469.537
Consortio	Peso	10.02.2017	0,58	6,96	99.500.410-0	Bullet	13.02.2018	541.152
Estado	Peso	04.12.2013	0,70	8,40	97.030.000-7	Bullet	20.04.2018	210.703
Estado	Peso	24.06.2016	0,70	8,40	97.030.000-7	Bullet	20.04.2018	42.141
Internacional	Peso	22.12.2017	0,40	4,76	97.011.000-3	Bullet	19.01.2018	200.231
Internacional	Peso	20.10.2017	0,42	5,04	97.011.000-3	Bullet	18.01.2018	100.989
Internacional	Peso	12.07.2016	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet Intereses Trimestral	12.07.2018	172.887
Internacional	Peso	18.05.2016	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet Intereses Trimestral	18.05.2018	128.156
Internacional	Peso	09.05.2016	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet Intereses Trimestral	03.05.2018	148.309
Internacional	Peso	05.05.2016	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet Intereses Trimestral	03.05.2018	357.176
Itau	Peso	30.01.2017	0,50	6,00	76.645.030-k	Bullet	22.01.2018	151.669
Itau	Peso	24.03.2016	0,48	5,76	76.645.030-k	Bullet	25.01.2018	764.355
Santander	Peso	21.12.2017	0,43	5,16	97.036.000-k	Bullet	22.05.2018	300.416
Santander	Peso	21.12.2017	0,42	5,04	97.036.000-k	Bullet	20.04.2018	300.406
Santander	Peso	11.10.2017	0,47	5,64	97.036.000-k	Bullet	08.02.2018	202.517
Security	Peso	22.12.2017	0,47	5,64	97.053.000-2	Bullet	21.04.2018	100.136
Total								7.338.392

Al 31 de diciembre de 2017, se han devengado M\$ 574.600 de intereses.

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

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Conceptos	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Proveedores	219.137	45.711
Acreedores varios	208.293	204.902
Seguros	104.590	78.222
Cuentas por pagar inmobiliarias	3.732.712	3.264.753
Retenciones	11.394	10.259
Total	4.276.126	3.603.847

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

Nota 15 - Provisión Beneficios a Empleados y otras Provisiones, Corrientes

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

a) Provisión Beneficios a Empleados

	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Provisión Bonos	182.068	25.000
Provisión Vacaciones	54.670	53.347
Total	<u>236.738</u>	<u>78.347</u>

La conciliación de las provisiones se presentan a continuación:

	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Saldo de apertura	78.347	37.827
Adicionales		
Provisión de vacaciones	1.323	21.319
Provisión de Bonos	160.068	25.000
Usadas	(3.000)	(5.799)
Saldo	<u>236.738</u>	<u>78.347</u>

b) Otras Provisiones

	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Provisión Pérdida Compra BVL (Bonos Vivienda Leasing)	431.893	300.128
Dividendos	-	214.087
Otras Provisiones	42.214	58.854
Total	<u>474.107</u>	<u>573.069</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

Nota 15 - Provisión Beneficios a Empleados y otras Provisiones, Corrientes (continuación)

b) Otras Provisiones (continuación)

La conciliación de las provisiones se presentan a continuación:

	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Saldo de apertura	573.069	344.877
Adicionales		
Provisión Pérdida Compra BVL (Bonos Vivienda Leasing)	131.765	192.766
Dividendos	-	214.087
Otras Provisiones	18.820	269.219
Usadas	(249.547)	(447.880)
Saldo	474.107	573.069

Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos

La composición de los impuestos corrientes e impuestos diferidos de la Sociedad al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

a) Los pasivos por impuestos corrientes se detallan a continuación:

Conceptos	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
PPM	(32.810)	(57.455)
Impuesto a la renta	299.641	187.554
Impuesto único	4.787	38.602
Impuestos segunda categoría	276	1.371
I.V.A Debito Fiscal	-	295
Total	271.894	170.367

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

Conceptos	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Provisión vacaciones (activo)	131.372	85.253
Gastos activados (pasivo)	(100.662)	(85.791)
Total	30.710	(538)

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos (continuación)

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

Conceptos	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Impuestos diferidos netos	31.249	17.425
Diferencia Prov Renta AT 2017	(27.747)	24.183
Impuesto renta	(299.641)	(187.554)
Total	(296.139)	(145.946)

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

Detalle	Tasa %	30.09.2018 M\$	Tasa %	31.12.2017 M\$
Resultado antes de impuesto a la renta		1.109.781		859.570
Ganancia o gasto por impuestos utilizando la tasa legal	27,00	299.641	25,50	219.190
Otros incrementos (decrementos)	(0,31)	(3.502)	(8,52)	(73.244)
Ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva		296.139		145.946
Tasa Efectiva	26,69		16,98	

Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera

Activos	Moneda	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos	755.402	98.135
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	UF	6.831.310	6.074.197
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Pesos	20.000	16.000
Otros activos no financieros	Pesos	149.026	195.882
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Pesos	148.012	146.334
Otros activos no financieros, no corrientes	Pesos	9.767.100	7.946.580
Activos intangibles	Pesos	30.273	48.437
Propiedades, plantas y equipos	Pesos	6.997	3.710
Activos por impuestos diferidos	Pesos	30.710	-
Total Activos		17.738.830	14.529.275

Pasivos	Moneda	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Otros pasivos financieros corrientes	Pesos	8.914.461	7.338.392
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	Pesos	38.979	70.000
Pasivos por impuestos corrientes	Pesos	271.894	170.367
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	Pesos	4.276.126	3.603.847
Provisión beneficios a empleados corrientes	Pesos	236.738	78.347
Otras provisiones, corrientes	Pesos	474.107	573.069
Total Pasivos Corrientes		14.212.305	11.834.022
Otros pasivos financieros no corrientes		-	-
Pasivos por impuestos diferidos		-	538
Total Pasivos		14.212.305	11.834.560

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

Nota 18 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias

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

Concepto	01.01.2018	01.01.2017	01.07.2018	01.07.2017
	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2018	30.09.2017
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por arriendo	311.215	330.460	119.679	104.642
Ingresos por venta carteras Leasing Habitacional	10.975.338	8.716.372	3.648.325	3.276.329
Ingresos venta BVL	4.692.932	3.262.214	1.776.660	1.197.079
Otros ingresos (Ingresos por Gastos Operacionales)	185.678	153.159	61.176	55.387
Total	16.165.163	12.462.205	5.605.840	4.633.437

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

Concepto	01.01.2018	01.01.2017	01.07.2018	01.07.2017
	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2018	30.09.2017
	M\$	M\$	M\$	M\$
Costos por venta carteras Leasing Habitacional	(9.007.015)	(7.126.872)	(3.018.770)	(2.657.260)
Costo venta BVL	(4.692.932)	(3.262.214)	(1.776.660)	(1.197.079)
Otros costos (*)	(748.433)	(615.828)	(254.908)	(222.160)
Total	(14.448.380)	(11.004.914)	(5.050.338)	(4.076.499)

(*) Corresponden a Gastos de Originación, Comisiones de Venta, Gastos de Tasaciones y Gastos de Conservadores de bienes raíces, de los Contratos originados y vendidos.

Nota 19 - Gastos de Administración

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

Concepto	01.01.2018	01.01.2017	01.07.2018	01.07.2017
	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2018	30.09.2017
	M\$	M\$	M\$	M\$
Remuneraciones	(347.629)	(90.665)	(122.389)	(32.449)
Asesorías externas	(146.542)	(172.250)	(45.989)	(53.566)
Remuneraciones administración de activos	(123.890)	(38.501)	(44.882)	(13.119)
Gastos de oficina	(75.404)	(306.953)	(39.754)	(109.513)
Arriendos	(42.067)	(8.750)	(15.337)	(8.750)
Otros (*)	(257.731)	(249.597)	(93.306)	(80.166)
Total	(993.263)	(866.716)	(361.657)	(297.563)

(*) Corresponden a Servicios básicos, Fotocopias, Artículos de Oficina, Marketing, Telefonía entre otros.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

Nota 20 - Otros Gastos

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

Concepto	01.01.2018	01.01.2017	01.07.2018	01.07.2017
	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2018	30.09.2017
	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros gastos (Seguros por cuenta de terceros y gtos bancos)	(263.262)	(181.344)	(95.977)	(66.748)
Total	(263.262)	(181.344)	(95.977)	(66.748)

Nota 21 - Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuadas

Concepto	01.01.2018	01.01.2017	01.07.2018	01.07.2017
	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2018	30.09.2017
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos venta de casas	152.041	152.066	73.462	57.008
Total	152.041	152.066	73.462	57.008

Nota 22 - Otros Ingresos por Función

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

Concepto	01.01.2018	01.01.2017	01.07.2018	01.07.2017
	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2018	30.09.2017
	M\$	M\$	M\$	M\$
Intereses Fondo Mutuo	17.275	23.475	4.887	7.590
Intereses penales y honorarios	7.955	6.250	3.638	4.074
Ingresos activados originación	201.503	146.395	74.255	44.030
Seguros y Adm. de CLH	298.490	222.533	107.875	78.801
Otros (*)	224.484	130.150	81.135	50.128
Total	749.707	528.803	271.790	184.623

(*) Corresponden a Ingresos por Cobranza de Contratos recomprados, Comisión de Recaudación Seguros y Subarriendo de Oficina.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

Nota 23 - Resultado por Unidades de Reajuste

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

Concepto	01.01.2018	01.01.2017	01.07.2018	01.07.2017
	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2018	30.09.2017
	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas por cobrar	52.401	30.539	15.773	(1.635)
Contratos de Leasing	80.751	51.531	35.771	(2.792)
Total	133.152	82.070	51.544	(4.427)

Nota 24 - Sanciones

a) De la Comisión para el Mercado Financiero

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no se han aplicado sanciones por parte de la Comisión para el Mercado Financiero a la Sociedad, sus directores o administradores.

b) De otras autoridades administrativas

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no se han aplicado sanciones por parte de otras autoridades administrativas, a la Sociedad, sus directores o administradores.

Nota 25 - Riesgos

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

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

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

Nota 25 - Riesgos (continuación)

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

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

a) Políticas de cobranza

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

Al día 26 de cada mes (15 días aproximadamente de morosidad) se envía el deudor moroso a cobranza prejudicial, quienes gestionan el pago de la deuda. Cuando el cliente cumple la tercera cuota impaga se le envía al estudio jurídico para el proceso cobranza judicial.

Si la deuda persiste y no es posible recuperar los flujos, la vivienda es recuperada con sentencia judicial donde vuelve a integrar nuestros activos.

b) Seguimiento de morosidad

Al cierre de cada mes, se revisan los avances en cuanto al pago de cuotas por parte de los clientes.

Se realizan gestiones de chequeo de morosidad temprana a los deudores con 1 dividendo en mora, enviando carta de morosidad y efectuando llamados telefónicos a estos deudores para minimizar el impacto que esto podría provocar en la cartera global.

c) Riesgo de crédito

Las inversiones de corto plazo mantenidas por la Sociedad, se encuentran invertidas en instituciones de primer nivel, cuya clasificación de riesgo se sitúa mayoritariamente en las categorías BBB o superiores, y sus equivalentes.

d) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la incertidumbre que siempre existe respecto de la capacidad que puede llegar a tener la Sociedad, bajo condiciones normales o excepcionales, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus clientes, como a las entidades que le han otorgado financiamiento.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

Nota 25 - Riesgos (continuación)

d) Riesgo de liquidez (continuación)

Como parte de la gestión de riesgos, Unidad Leasing Habitacional S.A, cuenta con políticas de gestión de liquidez que aseguran el cumplimiento oportuno de sus obligaciones, tanto en condiciones normales como en situaciones excepcionales, cuando estas últimas puedan alejarse en forma significativa de lo esperado. A este respecto, la Empresa realiza un seguimiento diario a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la Administración.

Para mitigar estos riesgos de liquidez, Unidad Leasing Habitacional S.A., realiza permanentemente cálculos que les permitan establecer las fechas y montos del dinero que van a necesitar para sus obligaciones y del dinero que va a recibir por depósitos.

A continuación se muestra un análisis de la posición neta de la Compañía en el corto plazo incluyendo lapsos de hasta dos meses, en los cuales se proyectan los flujos de ingresos y egresos para evaluar la liquidez en un período de tiempo determinado, análisis realizado para evaluación cuantitativa.

Moneda Local	Hasta 7 Días M\$	Hasta 15 Días M\$	Hasta 30 Días M\$	Hasta 60 Días M\$
Disponible e inversiones	745.224	1.113.155	818.836	227.332
Ingresos	89.079	1.457.156	4.317.699	6.250.607
Egresos	(400.898)	(1.151.044)	(4.421.668)	(6.064.500)
Posición neta	433.405	1.419.267	714.867	413.439

A continuación se muestra un análisis del perfil de flujos de pagos de pasivos incluyendo lapsos de hasta dos meses, en los cuales se proyectan los flujos de pago de los mismos en un período de tiempo determinado.

Moneda Local	Hasta 7 Días M\$	Hasta 15 Días M\$	Hasta 30 Días M\$	Hasta 60 Días M\$
Proveedores y acreedores varios	(11.300)	(13.500)	(28.200)	(57.810)
Seguros	(4.357)	(15.800)	(24.500)	(49.735)
Recaudaciones por aplicar	-	(2.780)	(3.590)	(7.431)
Cuentas por pagar inmobiliarias	(353.904)	(698.427)	(3.320.241)	(4.203.871)
Retenciones	(2.685)	(3.952)	(7.550)	(15.402)
Impuesto único y segunda categoría	-	(5.211)	(5.211)	(11.006)
Perfilamiento de pasivos	(372.246)	(739.670)	(3.389.292)	(4.345.255)

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre 2018 y 2017 (No Auditados), y al 31 de diciembre 2017

Nota 25 - Riesgos (continuación)

d) Riesgo de liquidez (continuación)

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

Nota 26 - Contingencias

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

Nota 27 - Medioambiente

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

Nota 28 - Hechos Posteriores

Entre el 30 de septiembre de 2018 y la fecha de emisión de los Estados Financieros, la Administración no está en conocimiento de otros hechos posteriores que pudieran afectar significativamente dichos Estados Financieros.