



Estados Financieros

2019 / 2018

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Índice

Carta del Presidente	2
Informe de Auditores Externos	3
Estados Financieros.....	5
Hechos Relevantes	46
Análisis Razonado	47

Señores Accionistas:

Me corresponde presentar a vuestra consideración la Memoria, Balance, Estado de Resultados e Informe de Auditores Externos correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de 2019.

En el presente año, Unidad mantiene una posición de liderazgo en el mercado del leasing habitacional, considerando los desafiantes objetivos que nos habíamos planteado tanto en resultados como en originación y venta de Contratos de Leasing Habitacional. A continuación, destacamos los principales logros de Unidad durante el año 2019:

- Durante el año, Unidad originó 667 contratos de Leasing Habitacional por un monto de UF 445.532 lo que representó un crecimiento respecto del año 2018 del 3% en número de operaciones y del 0,15% en monto.
- En el ejercicio 2019, Unidad vendió 736 contratos por un monto inversión de UF621.590 repartidas entre dos Compañías de Seguro y dos Fondos de Inversión; cifras que representan un incremento respecto del año 2018 del 13% en número de contratos y del 16% en monto vendido. Cabe señalar que hasta el año 2019 Unidad acumula ventas de 2.174 contratos por UF 2.359.350.
- Al cierre del año 2019 Unidad Leasing Habitacional obtuvo una utilidad de M\$1.254.233, resultado que compara positivamente con los M\$1.001.535 del año anterior, es decir un crecimiento del 25%, mostrando una tendencia creciente ininterrumpida desde al año 2014.

Hemos mantenido fielmente nuestro objetivo principal, que es ser una alternativa real para apoyar a muchas familias en lograr su sueño de la casa propia, al cierre del año ya contamos con cerca de 2.500 familias que nos han elegido y cada vez son más los que nos buscan como alternativa.

Considerando la contingencia en la que estamos inmersos como sociedad, creemos que el año 2020 será muy desafiante no solo para Unidad, sino para nuestro País. La crisis social y especialmente el efecto del Coronavirus en los mercados tendrá profundos efectos para Chile y el mundo. Creemos sin embargo que Unidad tiene todas las herramientas y la solidez suficientes para soportar las adversidades que vendrán y salir airoso de ellas.

Para finalizar, quiero manifestar mi agradecimiento al profesionalismo y compromiso de todas las personas y equipos que conforman Unidad Leasing Habitacional S.A., ya que sin su apoyo no se lograrían los resultados obtenidos en nuestra corta historia.

Afectuosamente,


Carlos Alberto Araya Ugarte
Presidente
Santiago, Marzo de 2020

Informe del Auditor Independiente

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

Hemos efectuado una auditoria a los estados financieros de Unidad de Leasing Habitacional S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Unidad de Leasing Habitacional S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Luis Martínez M.
EY Audit SpA

Santiago, 30 de marzo de 2020

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

31 de diciembre de 2019 y 2018

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.



Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de

ACTIVOS	Nota	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6)	77.083	288.564
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(7)	10.938.928	7.410.991
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(8)	150.000	-
Otros activos no financieros, corrientes	(10)	65.008	160.731
Activos no corrientes mantenidos para la venta	(9)	205.023	201.485
Total activo corriente		<u>11.436.042</u>	<u>8.061.771</u>
Activo no Corriente			
Otros activos no financieros, no corrientes	(10)	10.525.314	10.156.297
Activos intangibles	(11)	504	27.034
Propiedades, planta y equipos	(12)	198.625	9.501
Activo por derecho a usar bienes en arrendamiento	(12)	290.390	-
Activos por impuestos diferidos	(16)	-	-
Total activo no corriente		<u>11.014.833</u>	<u>10.192.832</u>
Total Activos		<u>22.450.875</u>	<u>18.254.603</u>

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.



Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Pasivos			
Pasivo Corriente			
Otros pasivos financieros	(13)	10.115.119	10.008.299
Pasivos por impuestos corrientes	(16)	499.492	289.938
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(14)	5.888.198	3.470.341
Provisión beneficios a empleados	(15)	269.873	107.615
Otras provisiones	(15)	1.041.504	818.380
Obligaciones por contrato de arrendamientos, corriente	(12)	75.745	-
Total pasivo corriente		<u>17.889.931</u>	<u>14.694.573</u>
Pasivo no Corriente			
Pasivos por impuestos diferidos	(16)	4.082	146.072
Obligaciones por contrato de arrendamientos, no corrientes	(12)	239.434	-
Total pasivo no corriente		<u>243.516</u>	<u>146.072</u>
Total pasivos		<u>18.133.447</u>	<u>14.840.645</u>
Patrimonio Neto			
Capital emitido		3.439.465	2.712.883
Ganancias (pérdidas) acumuladas		877.963	701.075
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>4.317.428</u>	<u>3.413.958</u>
Total patrimonio neto		<u>4.317.428</u>	<u>3.413.958</u>
Total Pasivos y Patrimonio Neto		<u>22.450.875</u>	<u>18.254.603</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.



Estados de Resultados Integrales por Función

Por los años terminados al 31 de diciembre de

Estados de Resultados	Nota	2019 M\$	2018 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	(18)	32.082.578	21.996.148
Costo de ventas	(18)	<u>(28.929.279)</u>	<u>(19.731.047)</u>
Margen bruto		<u>3.153.299</u>	<u>2.265.101</u>
Gasto de administración	(19)	(1.856.710)	(1.305.246)
Otros gastos	(20)	(524.118)	(366.833)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuas	(21)	128.194	209.562
Otros ingresos por función	(22)	1.248.942	1.016.178
Costos financieros	(13)	(683.383)	(547.563)
Resultados por unidades de reajuste	(23)	<u>161.991</u>	<u>200.758</u>
Ganancia (pérdida), antes de Impuestos		<u>1.628.215</u>	<u>1.471.957</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	(16)	<u>(373.982)</u>	<u>(470.422)</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>1.254.233</u>	<u>1.001.535</u>
Ganancia (pérdida)		-	-
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		<u>1.254.233</u>	<u>1.001.535</u>
Estados del Resultado Integral		2019 M\$	2018 M\$
Ganancia (pérdida)		1.254.233	1.001.535
Otros resultado integral total			
Total resultado integral		<u>1.254.233</u>	<u>1.001.535</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.



Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)

Por los años terminados al 31 de diciembre de

	Nota	2019 M\$	2018 M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Operación			
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		26.961.523	21.108.442
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(22.446.754)	(19.287.240)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(662.200)	(664.185)
Otros cobros por actividades de operación		(885.364)	(150.180)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(297.142)	(187.554)
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		<u>2.670.063</u>	<u>819.283</u>
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Inversión			
Compra de propiedades, planta y equipos		<u>(221.824)</u>	<u>(10.317)</u>
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		<u>(221.824)</u>	<u>(10.317)</u>
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación			
Préstamos clasificados como actividades de financiación		15.777.664	13.101.417
Préstamos de entidades relacionadas		202.500	203.000
Importe procedente de la emisión de acciones		25.507	18.168
Intereses pagados actividades de financiación		(317.997)	(468.450)
Pagos a entidades relacionadas		(2.869.798)	(2.957.269)
Pago préstamos de actividades financiación		<u>(15.477.596)</u>	<u>(10.515.403)</u>
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		<u>(2.659.720)</u>	<u>(618.537)</u>
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la Tasa de Cambio		(211.481)	190.429
Efectos de la Variación en la Tasa de Cambio sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo		-	-
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo		<u>(211.481)</u>	<u>190.429</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	(6)	<u>288.564</u>	<u>98.135</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	(6)	<u>77.083</u>	<u>288.564</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.



Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

	Capital Emitido	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2019	2.712.883	701.075	3.413.958	3.413.958
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	2.712.883	701.075	3.413.958	3.413.958
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	1.254.233	1.254.233	1.254.233
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral	-	1.254.233	1.254.233	1.254.233
Emisión de patrimonio	-	-	-	-
Dividendos	-	(376.270)	(376.270)	(376.270)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	25.507	-	25.507	25.507
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios (*)	701.075	(701.075)	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	-
Saldo final período 31.12.2019	3.439.465	877.963	4.317.428	4.317.428

(*) Corresponde a la capitalización equivalente al 70% del resultado del ejercicio 2018 (detalle en nota 4).

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.



Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre 2019 y 2018

	Capital Emitido	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial Período Anterior 01.01.2018	2.195.178	499.537	2.694.715	2.694.715
Incremento (isminución) 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)	-	1.001.535	1.001.535	1.001.535
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral	-	1.001.535	1.001.535	1.001.535
Emisión de patrimonio	-	-	-	-
Dividendos	-	(300.460)	(300.460)	(300.460)
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 anterior 31.12.2018	2.712.883	701.075	3.413.958	3.413.958

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

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 2, Las Condes, Santiago.

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

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

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

Los presentes estados financieros y su respectiva FECU, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de marzo de 2020.

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 31 de diciembre de 2019, 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).

b) Período cubierto

Los estados de situación financiera comprenden los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018; el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo incluyen el periodo comprendido entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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

	2019 \$	2018 \$
Dólar observado	799,11	694,77

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:

	2019 \$	2018 \$
Unidad de Fomento	28.309,94	27.565,79

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".

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

f) Efectivo y equivalentes al 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 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.

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

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

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

h) Activos financieros y pasivos financieros (continuación)

La Norma NIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" de la Norma NIC 39 por un modelo de "pérdida crediticia esperada". El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente, a diferencia de la Norma NIC 39.

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.

Activos no corrientes mantenidos 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) Contratos de arrendamiento

El contrato por arrendamiento es reconocido como un activo por derecho a uso del bien y un pasivo por obligación del contrato de arriendo, este monto corresponde al valor presente de los pagos de arriendo restantes, a partir del 1 de enero de 2019 hasta el término del contrato, descontando estos flujos a una tasa de financiamiento.

El rubro de Activo por derecho a usar bienes en arrendamiento es medido al costo menos depreciación acumulada, amortización y ajustes por deterioros.

La depreciación es reconocida en resultado sobre la base lineal de la vida útil del contrato de arrendamiento.

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

j) Contratos de arrendamiento operativo (continuación)

El Pasivo por Obligación por contrato de arrendamiento se mide considerando el monto inicial deduciendo el importe correspondiente a los pagos efectuados por arrendamiento e incrementando el interés y reajuste calculado sobre el pasivo.

k) Cuentas por cobrar y pagar con relacionadas

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

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

l) 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.

m) 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 con NIC 17. Dichos contratos se clasifican como financieros cuando son transferidos, sustancialmente, todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

El 27 de septiembre de 2012 se publicó en el Diario Oficial la Ley N°20.630 que "Perfecciona la Legislación Tributaria y Financia la Reforma Educacional" (reforma tributaria) que incluye, dentro de otros aspectos, el aumento de la tasa de Impuesto a la Renta de Primera Categoría, 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%.

ñ) 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 2019 y 2018, la Sociedad provisionó el 30% de dividendo mínimo.

o) 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.

p) 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.

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

p) Reconocimiento de ingresos (continuación)

- 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.

q) 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.

r) Reclasificaciones

La Sociedad al 31 de diciembre 2018 efectuó reclasificación de los siguientes rubros:

- Otros gastos de administración al rubro gastos legales, que en el ejercicio 2017 se incluían en otros, por M\$ 122.737.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**s) 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 2019 o fecha posterior. La Compañía no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

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 16	Arrendamientos	1 de Enero de 2019
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de Enero de 2019

IFRS 16 Arrendamientos

La IFRS 16 reemplaza a la IAS 17 *Arrendamientos*, la IFRIC 4 *Determinación si un Acuerdo contiene un Arrendamiento*, SIC-15 *Arrendamientos Operativos-Incentivos* y SIC-27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*. La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios tengan en cuenta la mayoría de los arrendamientos en un solo modelo de balance.

La contabilidad del arrendador según la IFRS 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto a la IAS 17. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros utilizando principios similares a los de la IAS 17.

Unidad Leasing Habitacional tiene como objeto la adquisición de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa, mediante el comúnmente denominado Contrato de Leasing Habitacional. Para la realización de este objeto, la sociedad se rige por las disposiciones contenidas en la Ley N° 19.281, de 27 de diciembre de 1985, sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, por su normativa complementaria; por las disposiciones contenidas en el Decreto Supremo (en adelante DS) 120 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y por las normas dictadas por la Comisión para el Mercado Financiero, ex Superintendencia de Valores y Seguros, en particular las Normas de Carácter General números 262 y 264. El Contrato de arrendamiento devenga una cuota de arriendo que el cliente cancela a la compañía durante todo el período del contrato, siendo la vivienda propiedad de la empresa de Leasing. Cabe señalar que la relación promedio de cada contrato respecto del valor de la vivienda es del 65%, razón por la cual el Contrato está totalmente cubierto ante el no pago de las cuotas de arrendamiento por parte del arrendatario. Dado el modelo de negocio, no se produce deterioro para la empresa por el no pago de cuotas, ya que la vivienda es de su propiedad y tiene una cobertura mínima del 35% del valor del contrato; razón por la cual esta norma no aplica.

En relación a los contratos de arriendo de oficinas la compañía sí aplica la norma desde enero del 2019.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)****IFRIC 23 Tratamiento de posiciones fiscales inciertas**

La Interpretación aborda la contabilización de los impuestos sobre la renta cuando los tratamientos impositivos implican incertidumbre que afecta la aplicación de la IAS 12 Impuestos sobre la renta. No se aplica a los impuestos o gravámenes que están fuera del alcance de IAS 12, ni incluye específicamente los requisitos relacionados con los intereses y las sanciones asociadas con tratamientos fiscales inciertos. La Interpretación aborda específicamente lo siguiente:

- Si una entidad considera el tratamiento de posiciones fiscales inciertas por separado
- Las suposiciones que una entidad hace sobre la evaluación de los tratamientos fiscales por parte de las autoridades fiscales
- Cómo una entidad determina la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos fiscales no utilizados y las tasas impositivas.
- Cómo una entidad considera los cambios en los hechos y circunstancias.

La entidad debe determinar si debe considerar cada tratamiento de una posición fiscal incierta por separado o junto con uno o más tratamientos de posiciones fiscales inciertas. Se debe tomar el enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre.

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

	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

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

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 enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

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.

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 enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

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.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

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.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

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 completas.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

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

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica a 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.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

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

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)****NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUES DEL 1 DE ENERO DE 2020**

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
Marco Conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021

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.

Los cambios en el Marco Conceptual que incorpora nuevos conceptos y criterios de reconocimiento de activos y pasivos no ha afectado la aplicación de las normas IFRS de la sociedad.

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 revelación. 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.

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 no ha evaluado el impacto que tendrá la aplicación de esta norma.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
IAS 1 e IAS 8	Definición de material	1 de enero de 2020
IFRS 9, IAS 9 e IFRS 7	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia	1 de enero de 2020
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

IFRS 3 Combinaciones de Negocios - Definición de un negocio

El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en IFRS 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. El IASB aclara cuales son los requisitos mínimos para definir un negocio, elimina la evaluación respecto a si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier elemento faltante, incluye orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, reduce las definiciones de un negocio y productos e introduce una prueba de concentración de valor razonable opcional.

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en periodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Dado que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones u otros eventos que ocurran en o después de la fecha de la primera aplicación, la mayoría de las entidades probablemente no se verán afectadas por estas enmiendas en la transición. Sin embargo, aquellas entidades que consideran la adquisición de un conjunto de actividades y activos después de aplicar las enmiendas, deben, en primer lugar, actualizar sus políticas contables de manera oportuna.

Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de IFRS (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la IFRS 10 e IAS 28).

La sociedad no posee activos que requieran la aplicación de la combinación de negocios.

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a IAS 1 *Presentación de Estados Financieros* e IAS 8 *Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores*, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término "esconder" en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

La sociedad no ha realizado cambios en las estimaciones contables que provoquen errores en el registro de los mismos, la materialidad de las operaciones registradas son validadas por nuestros auditores externos y no han generado efectos significativos en los estados financieros.

IFRS 9, IAS 9 e IFRS 7 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia

En septiembre de 2019, el IASB emitió enmiendas a las normas IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7, que concluye la primera fase de su trabajo para responder a los efectos de la reforma de las tasas de oferta interbancarias (IBOR, por sus siglas en inglés) en la información financiera. Las enmiendas proporcionan excepciones temporales que permiten que la contabilidad de coberturas continúe durante el período de incertidumbre, previo al reemplazo de las tasas de interés de referencia existentes por tasas alternativas de interés casi libres de riesgo.

Las enmiendas deben ser aplicadas retrospectivamente. Sin embargo, cualquier relación de cobertura que haya sido previamente descontinuada, no puede ser reintegrada con la aplicación de estas enmiendas, ni se puede designar una relación de cobertura usando el beneficio de razonamiento en retrospectiva. La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada.

Las variaciones de las tasas de referencia emitidas por el banco central no ha generado efectos significativos en los estado financieros de la sociedad.

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

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 realizara la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

Nota 3 - Cambios Contables

A partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad ha reconocido el efecto acumulado de la adopción de IFRS 16 “Arrendamientos”. De acuerdo a la mencionada norma, se reconoció un activo por el derecho de uso de los bienes arrendados y un pasivo por la obligación de arrendamiento determinado de acuerdo con el valor presente de los pagos de arriendo restante a esa fecha, descontados a una tasa de financiamiento.

En base a lo anterior, al 31 de diciembre de 2019 se registra en el activo “Activo por derecho a usar bienes en arrendamiento” un monto de M\$290.390 y en el pasivo “Obligaciones por contratos de arrendamientos” un monto de M\$315.179. (Ver criterio contable en Nota 2j)

Nota 4 - Nómina de Accionistas

De acuerdo al Registro de Accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, 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	5.268	100,00

En la Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 29 de marzo de 2019, se aprobó el reparto de dividendos equivalente al mínimo obligatorio del 30% de las ganancias del ejercicio del 2018. 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 M\$701.075, mediante la capitalización de reservas sociales por idéntica suma y proveniente del remanente de las utilidades del ejercicio 2018, manteniendo invariable la cantidad de acciones. De esta manera el nuevo capital social es la suma de M\$3.580.349, dividido en 5.268 acciones nominativas, de igual valor y de la misma serie única.

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:

- 1) Aumentar el capital social en la suma de M\$499.537, 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 M\$2.879.275, dividido en 5.268 acciones nominativas, de igual valor y de la misma serie única.
- 2) Los accionistas pagaron M\$18.168 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 suscrito y pagado será la suma de M\$2.712.883.
- 3) Los accionistas pagaron M\$25.507 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 suscrito y pagado será la suma de M\$3.439.465.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018



Nota 5 - Remuneración del Directorio

El Directorio de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no recibe remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo.

Nota 6 - Efectivo y Equivalente al Efectivo

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

Conceptos	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Cuentas Corrientes Bancarias	77.083	288.564
Total	<u>77.083</u>	<u>288.564</u>

Nota 7 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

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

Concepto	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Subsidios por cobrar	8.062.380	5.932.509
Cuenta por cobrar Compañía de Seguros	342.558	354.460
Arriendos Leasing por cobrar	61.571	60.612
Cuentas por Cobrar	2.170.567	637.659
Seguros y subsidios	23.917	17.195
Gastos de originación anticipados	277.935	408.556
Total	<u>10.938.928</u>	<u>7.410.991</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 31 de diciembre de 2019, con Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A se materializaron cinco ventas de cartera por un monto total de M\$2.594.123 a valor saldo insoluto, con BTG Pactual Fondo de Inversión se materializaron ocho ventas de cartera por un monto total de M\$5.742.139 a valor saldo insoluto, con el Fondo de Inversión WEG 2 se materializaron ocho ventas de cartera por un monto total de M\$3.843.222 a valor saldo insoluto, con CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A. se materializó una venta de cartera por un monto total de M\$539.088 a valor saldo insoluto, y con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. se materializaron dos ventas de cartera por un monto total de M\$1.137.319 a valor saldo insoluto.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018



Nota 8 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	Descripción de la Transacción	2019 M\$	2018 M\$
Unidad S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Cuenta Corriente Mercantil	150.000	-
Total					150.000	-

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

b) Transacciones

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	Descripción de la Transacción	2019		2018	
					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 recompras	-	(467.898)	(16.000)	(223.677)
Unidad S.A.	Accionista	Chile	Más de 1 año	Cuenta Corriente Mercantil	150.000	-	(70.000)	-
Total					150.000	(467.898)	(86.000)	(223.677)

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

Nota 8 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas (continuación)**c) 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 31.12.2019	N° de Ejecutivos 31.12.2018
Directores	4	4
Presidente	1	1
Gerente General	1	1
Total	6	6

El Directorio de la Sociedad y el Presidente, al 31 de diciembre 2019 y 2018 no reciben remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo. El Gerente General, entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2019 recibió por concepto de remuneración bruta total un monto de M\$142.492 y otras compensaciones correspondientes a bonos por cumplimiento por M\$156.243.

Nota 9 - Activos no Corrientes mantenidos para la Venta

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

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M\$
Gustavo Cabello Olguin No 835, Depto 602 Brisas de Kenedy, Est 57	12.2017	31.595
Pasaje La Laguna N°341, Conjunto Los Dominicos, Chillán Viejo	02.2019	22.066
Pasaje Nuevo 16 N°092, Villa Santa Teresita, San Felipe	07.2019	15.310
Fundación Municipal Pedro Miranda Valques 2194 Mirador de Castro, Castro	07.2019	17.409
Las Violetas 726, Depto 106, Población Cardenal Silva Henriquez, Quilicura	09.2019	10.478
Condell N°696 Depto 814 Edificio 1 Condominio San Sebastian, La Cisterna	09.2019	17.206
Hermano Tomas Barbois N°170 Depto 406, Cond. Hnos Maristas, Los Andes	10.2019	16.505
Lago Riñihue 1255, Depto 1009 Torre A, Cond. Vista Sta Julia, Viña del Mar	10.2019	21.748
Pasaje Los Leones 10, Nontuela Futrono, Región de los Rios	12.2019	20.182
Pasaje Buenos Aires 188, Cond. Camino Real Graneros, Rancagua	09.2019	16.218
Hermano Tomas Barbois N°160 Depto 502, Cond. Hnos Maristas, Los Andes	08.2019	16.306
Total Casas Disponibles para la venta al 31.12.2019		205.023

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

La composición de este rubro al 31 de diciembre 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
Pasaje Nuevo 10 N° 051, Condominio Santa Teresita, San Felipe	08.2018	13.115
Lo Ovalle No.0854 Depto 1308 Conjunto Los Laureles, La Cisterna	11.2018	21.621
Estrella Polar No 0247 Villa San Miguel, Puente Alto	11.2018	5.540
Cerro Leon N°380 Conjunto Habitacional Los Dominicos, Chillán	11.2018	19.754
Pasaje San Ricardo N°437 Depto 24 Piso 2 Block A, Santa Ester	11.2018	11.456
Isla Apiao N°581, Condominio Colinas del Mar, Quintero Valparaíso	12.2018	22.934
Santo Domingo N°251 Depto D2, San Felipe de Almagro, San Felipe	12.2018	21.018
Santo Domingo N°251 Depto D3, San Felipe de Almagro, San Felipe	12.2018	24.911
Total Casas Disponibles para la venta al 31.12.2018		<u>201.485</u>

Nota 10 - Otros Activos no Financieros**a) Otros Activos no Financieros, Corrientes y no Corrientes**

La composición de los contratos de leasing al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Plazo	Valor Nominal M\$	Intereses por Recibir M\$	Corto Plazo Valor Presente M\$	Largo Plazo Valor Presente M\$
1 año	63.681	1.327	65.008	-
12 años	259.540	5.406	-	264.946
15 años	275.652	5.742	-	281.394
20 años	9.528.681	198.477	-	9.727.158
25 años	246.678	5.138	-	251.816
Total	10.374.232	216.090	65.008	10.525.314

La composición de los contratos de leasing al 31 de diciembre 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	158.135	2.596	160.731	-
12 años	317.040	5.205	-	322.245
15 años	479.842	7.877	-	487.719
20 años	8.987.726	147.546	-	9.135.272
25 años	207.652	3.409	-	211.061
Total	10.150.395	166.633	160.731	10.156.297

Nota 11 - Activos Intangibles

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

Conceptos	2019 M\$	2018 M\$
Desarrollo de software	-	24.218
Software de Contabilidad	504	2.816
Total	<u>504</u>	<u>27.034</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 y Activo por derecho a usar bienes en arriendo y obligaciones por contratos de arriendo

- a) La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Conceptos	2019 M\$	2018 M\$
Equipos computacionales	17.568	13.532
Muebles y útiles	25.284	4.559
Instalaciones	169.333	-
Depreciación acumulada	<u>(13.560)</u>	<u>(8.590)</u>
Total	<u>198.625</u>	<u>9.501</u>

- b) El movimiento de propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron los siguientes:

Detalle	Planta y Equipos M\$
Saldo inicial al 01.01.2019	9.501
Adiciones	221.824
Amortización Instalaciones	(27.729)
Gasto por depreciación	<u>(4.971)</u>
Saldo final al 31.12.2019	<u>198.625</u>

Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos y Activo por derecho a usar bienes en arriendo y obligaciones por contratos de arriendo (continuación)

- b) El movimiento de propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron los siguientes: (continuación)

Detalle	Planta y Equipos M\$
Saldo inicial al 01.01.2018	3.710
Adiciones	7.501
Gasto por depreciación	(1.710)
Saldo final al 31.12.2018	9.501

- c) La administradora reconoció un activo por arrendamiento y obligaciones por tales contratos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo con el siguiente detalle:

Detalle	Edificios M\$
Activos por bienes en arrendamiento	
Saldo al 1 de enero de 2019	-
Adicionales	364.668
Depreciación ejercicio	(74.278)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	290.390
Obligación por contratos de arriendos, corriente	
Saldo al 1 de enero de 2019	-
Constitución de obligación	75.745
Pagos aplicados	-
Intereses y reajustes	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	75.745
Obligación por contratos de arriendos, no corrientes	
Saldo al 1 de enero de 2019	-
Constitución de obligación	280.533
Pagos aplicados	(52.450)
Intereses y reajustes	11.351
Saldo al 31 de diciembre de 2019	239.434

El 1 de enero de 2019 la NIIF16 entró en vigencia, por lo tanto, al cierre de 2018 estos rubros se encontraban sin saldo.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.



Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes

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

Detalle

	2019 M\$	2018 M\$
Préstamos bancarios	10.115.119	10.008.299
Total	<u>10.115.119</u>	<u>10.008.299</u>

a) Créditos Bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2019

Banco	Moneda	Inicio	Tasa % Mensual	Tasa % Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 2019 M\$
ITAU	Peso	30.01.2017	0,47%	5,64%	76.645.030-k	Bullet	04.02.2020	153.320
ITAU	Peso	24.03.2016	0,44%	5,28%	76.645.030-k	Bullet	13.03.2020	507.627
ITAU	Peso	13.02.2018	0,47%	5,64%	76.645.030-k	Bullet	23.01.2020	255.534
ITAU	Peso	05.07.2018	0,44%	5,28%	76.645.030-k	Bullet	20.03.2020	283.696
Consorcio	Peso	11.10.2019	0,46%	5,52%	99.500.410-0	Bullet	08.04.2020	303.650
Consorcio	Peso	30.09.2019	0,46%	5,52%	99.500.410-0	Bullet	23.03.2020	304.140
Consorcio	Peso	13.03.2019	0,50%	6,00%	99.500.410-0	Bullet	12.02.2020	14.063
Consorcio	Peso	06.11.2019	0,46%	5,52%	99.500.410-0	Bullet	04.05.2020	236.946
Consorcio	Peso	26.04.2019	0,46%	5,52%	99.500.410-0	Bullet	10.04.2020	313.634
Consorcio	Peso	26.04.2019	0,46%	5,52%	99.500.410-0	Bullet	20.04.2020	313.220
Consorcio	Peso	29.11.2019	0,46%	5,52%	99.500.410-0	Bullet	27.05.2020	221.046
Consorcio	Peso	27.12.2019	0,45%	5,40%	99.500.410-0	Bullet	23.06.2020	400.232
Consorcio	Peso	10.04.2019	0,46%	5,52%	99.500.410-0	Bullet	01.04.2020	202.552
Consorcio	Peso	13.03.2019	0,50%	6,00%	99.500.410-0	Bullet	11.03.2020	203.567
Consorcio	Peso	08.03.2019	0,50%	6,00%	99.500.410-0	Bullet	04.03.2020	305.700
Consorcio	Peso	20.03.2019	0,50%	6,00%	99.500.410-0	Bullet	14.03.2020	203.467
Consorcio	Peso	16.10.2019	0,46%	5,52%	99.500.410-0	Bullet	03.02.2020	252.856
Consorcio	Peso	16.10.2019	0,46%	5,52%	99.500.410-0	Bullet	13.04.2020	252.856
Consorcio	Peso	26.12.2019	0,46%	5,52%	99.500.410-0	Bullet	08.06.2020	400.297
Consorcio	Peso	29.11.2019	0,45%	5,40%	99.500.410-0	Bullet	07.05.2020	221.023
Consorcio	Peso	29.11.2019	0,45%	5,40%	99.500.410-0	Bullet	17.05.2020	221.023
Consorcio	Peso	26.12.2019	0,45%	5,40%	99.500.410-0	Bullet	22.05.2020	340.247
Security	Peso	22.12.2017	0,48%	5,76%	97.053.000-2	Bullet	08.02.2020	102.199
Security	Peso	09.09.2019	0,40%	4,80%	97.053.000-2	Bullet	27.02.2020	227.315
Security	Peso	09.09.2019	0,40%	4,80%	97.053.000-2	Bullet	05.03.2020	227.315
Santander	Peso	07.10.2019	0,43%	5,16%	97.036.000-K	Bullet	04.04.2020	303.579
Santander	Peso	12.09.2019	0,43%	5,16%	97.036.000-K	Bullet	10.03.2020	203.096
Santander	Peso	13.09.2019	0,43%	5,16%	97.036.000-K	Bullet	05.03.2020	203.067
Santander	Peso	05.11.2019	0,43%	5,16%	97.036.000-K	Bullet	03.05.2020	302.365
Santander	Peso	07.11.2019	0,43%	5,16%	97.036.000-K	Bullet	05.05.2020	302.279
Santander	Peso	14.11.2019	0,45%	5,40%	97.036.000-K	Bullet	12.05.2020	201.380
Chile	Peso	12.07.2019	0,42%	5,04%	97.004.000-5	Bullet	08.01.2020	179.125
Chile	Peso	21.08.2019	0,39%	4,68%	97.004.000-5	Bullet	27.03.2020	254.215
Chile	Peso	31.07.2019	0,39%	4,68%	97.004.000-5	Bullet	27.01.2020	203.900
Estado	Peso	22.11.2019	0,45%	5,40%	97.030.000-7	Bullet	20.02.2020	241.368
Estado	Peso	18.11.2019	0,49%	5,88%	97.030.000-7	Bullet	16.02.2020	110.755
BCI	Peso	18.10.2019	0,46%	5,52%	97.006.000-6	Bullet	16.01.2020	318.506
BCI	Peso	04.11.2019	0,50%	6,00%	97.006.000-6	Bullet	13.01.2020	489.426
Internacional itau	Peso	09.10.2019	0,42%	5,04%	97.011.000-3	Bullet	06.04.2020	303.414
Total						Línea de Crédito		31.119
								<u>10.115.119</u>

Al 31 de diciembre de 2019, se devengaron M\$ 683.383 de intereses.

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes (continuación)**b) Créditos Bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2018**

Banco	Moneda	Inicio	Tasa % Mensual	Tasa % Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2018 M\$
BTG Pactual	Peso	07.09.2017	0,56	6,69	76.362.099-9	Bullet	06.03.2019	1.336.247
BTG Pactual	Peso	17.10.2018	0,56	6,72	76.362.099-9	Bullet	17.01.2019	1.372.462
Consorcio	Peso	10.10.2018	0,52	6,24	99.500.410-0	Bullet	08.04.2019	304.177
Consorcio	Peso	30.08.2018	0,44	5,28	99.500.410-0	Bullet	26.02.2019	457.920
Consorcio	Peso	01.03.2018	0,55	6,60	99.500.410-0	Bullet	12.03.2019	121.255
Consorcio	Peso	08.11.2018	0,52	6,24	99.500.410-0	Bullet	06.05.2019	301.144
Consorcio	Peso	08.11.2018	0,52	6,24	99.500.410-0	Bullet	03.05.2019	301.144
Consorcio	Peso	30.11.2018	0,54	6,48	99.500.410-0	Bullet	25.05.2019	301.620
Consorcio	Peso	30.11.2018	0,54	6,48	99.500.410-0	Bullet	29.05.2019	301.620
Consorcio	Peso	17.08.2018	0,52	6,24	99.500.410-0	Bullet	12.02.2019	358.102
Consorcio	Peso	30.08.2018	0,44	5,28	99.500.410-0	Bullet	29.01.2019	279.840
Consorcio	Peso	18.04.2018	0,51	6,12	99.500.410-0	Bullet	09.03.2019	294.521
Estado	Peso	04.12.2013	0,51	6,12	97.030.000-7	Bullet	22.05.2019	201.292
Estado	Peso	24.06.2016	0,51	6,12	97.030.000-7	Bullet	22.05.2019	40.258
Itau	Peso	30.01.2017	0,49	5,87	76.645.030-k	Bullet	11.02.2019	153.195
Itau	Peso	24.03.2016	0,49	5,93	76.645.030-k	Bullet	21.01.2019	512.828
Itau	Peso	13.02.2018	0,49	5,93	76.645.030-k	Bullet	05.02.2019	255.816
Itau	Peso	05.07.2018	0,52	5,61	76.645.030-k	Bullet	02.05.2019	282.669
Santander	Peso	15.11.2018	0,50	6,00	97.036.000-k	Bullet	14.05.2019	201.500
Santander	Peso	19.07.2018	0,42	5,04	97.036.000-k	Bullet	14.01.2019	204.498
Santander	Peso	08.08.2018	0,44	5,28	97.036.000-k	Bullet	04.02.2019	204.173
Santander	Peso	13.11.2018	0,50	6,00	97.036.000-k	Bullet	10.05.2019	302.350
Santander	Peso	10.10.2018	0,51	6,10	97.036.000-k	Bullet	08.04.2019	304.080
Security	Peso	22.12.2017	0,50	6,00	97.053.000-2	Bullet	13.02.2019	101.242
BCI	Peso	12.12.2018	0,56	6,72	97.006.000-6	Bullet	10.06.2019	501.716
BCI	Peso	27.12.2018	0,58	6,96	97.006.000-6	Bullet	25.01.2019	250.187
Internacional	Peso	01.08.2018	0,50	6,00	97.011.000-3	Bullet	25.02.2019	250.161
Chile	Peso	10.07.2018	0,47	5,64	97.004.000-5	Bullet	04.01.2019	256.672
Chile	Peso	07.08.2018	0,47	5,64	97.004.000-5	Bullet	01.02.2019	255.610
Total								10.008.299

Al 31 de diciembre de 2018, se devengaron M\$ 547.563 de intereses.

Nota 14 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar

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

Conceptos	2019 M\$	2018 M\$
Proveedores	277.853	83.501
Acreedores varios	544.454	101.668
Seguros	91.559	85.459
Cuentas por pagar Inmobiliarias ó Viviendas	4.958.923	3.187.409
Retenciones	15.409	12.304
Total	<u>5.888.198</u>	<u>3.470.341</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

Nota 15 - Provisión Beneficios a Empleados y otras Provisiones

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

a. Provision Beneficios a Empleados

	2019	2018
	M\$	M\$
Provisión Bonos	215.072	50.352
Provisión Vacaciones	54.801	57.263
Total	<u>269.873</u>	<u>107.615</u>

La conciliación de las provisiones se presentan a continuación:

	2019	2018
	M\$	M\$
Saldo de apertura	<u>107.615</u>	<u>78.347</u>
Adicionales		
Provisión de vacaciones	15.488	65.264
Provisión de Bonos	396.532	50.352
Usadas	(249.762)	(86.348)
Saldo	<u>269.873</u>	<u>107.615</u>

b. Otras Provisiones

	2019	2018
	M\$	M\$
Provisión Pérdida Compra BVL (Bonos Vivienda Leasing)	541.401	472.169
Dividendos	376.270	300.460
Otras Provisiones	123.833	45.751
Total	<u>1.041.504</u>	<u>818.380</u>

La conciliación de las provisiones se presentan a continuación:

	2019	2018
	M\$	M\$
Saldo de apertura	<u>818.380</u>	<u>573.069</u>
Adicionales		
Provisión Pérdida Compra BVL (Bonos Vivienda Leasing)	141.228	271.727
Dividendos	376.270	300.460
Otras Provisiones	469.750	45.750
Usadas	(764.124)	(372.626)
Saldo	<u>1.041.504</u>	<u>818.380</u>

Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos

La composición de los impuestos corrientes e impuestos diferidos de la Sociedad al 31 de diciembre 2019 y 2018 es la siguiente:

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

Conceptos	2019 M\$	2018 M\$
PPM	(66.276)	(48.590)
Impuesto a la renta	516.787	297.142
Impuesto único	46.630	40.229
Impuestos segunda categoría	1.289	1.157
I.V.A Debito Fiscal	1.062	-
Total	<u>499.492</u>	<u>289.938</u>

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

Conceptos	2019 M\$	2018 M\$
Provisión beneficios a empleados (activo)	-	142.947
Otros (activo)	-	-
Gastos activados (pasivo)	<u>(4.082)</u>	<u>(289.019)</u>
Total	<u>(4.082)</u>	<u>(146.072)</u>

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

Conceptos	2019 M\$	2018 M\$
Impuestos diferidos netos	141.990	(145.533)
Diferencia Prov Renta AT 2017	-	(27.747)
Impuesto renta	<u>(515.972)</u>	<u>(297.142)</u>
Total	<u>(373.982)</u>	<u>(470.422)</u>

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

Detalle	Tasa %	2019 M\$	Tasa %	2018 M\$
Resultado antes de impuesto a la renta		1.628.215		1.471.957
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	27,00	439.618	27,00	397.428
Otros incrementos (decrementos)	(4,03)	(65.636)	4,96	72.994
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva		<u>373.982</u>		<u>470.422</u>
Tasa Efectiva	22,97		31,96	

Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera

Activos	Moneda	2019 M\$	2018 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos	77.083	288.564
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	UF	10.938.928	7.410.991
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Pesos	150.000	-
Otros activos no financieros, corrientes	Pesos	65.008	160.731
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Pesos	205.023	201.485
Otros activos no financieros, no corrientes	UF	10.525.314	10.156.297
Activos intangibles	Pesos	504	27.034
Propiedades, plantas y equipos	Pesos	198.625	9.501
Activo por derecho a usar bienes en arrendamiento	UF	290.390	-
Total Activos		22.450.875	18.254.603
Pasivos	Moneda	2019 M\$	2018 M\$
Otros pasivos financieros	Pesos	10.115.119	10.008.299
Pasivos por impuestos	Pesos	499.492	289.938
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	Pesos	5.888.198	3.470.341
Provisión beneficios a empleados	Pesos	269.873	107.615
Otras provisiones	Pesos	1.041.504	818.380
Obligaciones Contrato de Arrendamientos, corrientes	UF	75.745	-
Total Pasivos Corrientes		17.889.931	14.694.573
Pasivos por impuestos diferidos		4.082	146.072
Obligaciones por contrato de arrendamientos, no corrientes	UF	239.434	-
Total Pasivos		18.133.447	14.840.645

Nota 18 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias

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

Concepto	2019 M\$	2018 M\$
Ingresos por arriendo	467.547	457.976
Ingresos por venta de cartera Leasing Habitacional	22.543.890	14.531.226
Ingresos venta BVL	8.692.022	6.770.520
Otros ingresos (Ingresos por Gastos Operacionales)	379.119	236.426
Total	32.082.578	21.996.148

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

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

Concepto	2019 M\$	2018 M\$
Costos por venta de cartera Leasing Habitacional	(19.386.312)	(11.955.869)
Costo venta BVL	(8.497.790)	(6.770.520)
Otros costos (*)	(1.045.177)	(1.004.658)
Total	<u>(28.929.279)</u>	<u>(19.731.047)</u>

(*) 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	2019 M\$	2018 M\$
Remuneraciones Administración de Activos	(182.772)	(172.248)
Asesorías Externas	(280.046)	(219.341)
Arriendos	(25.835)	(58.996)
Remuneraciones	(941.973)	(469.238)
Gastos Legales	(129.601)	(104.866)
Marketing	(36.544)	(30.861)
Gastos de Oficina	(104.580)	(84.132)
Depreciación por Bienes Arrendados	(77.182)	-
Otros (*)	(78.177)	(165.564)
Total	<u>(1.856.710)</u>	<u>(1.305.246)</u>

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

Nota 20 - Otros Gastos

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

Concepto	2019 M\$	2018 M\$
Gastos Bancarios	(56.876)	(44.946)
Seguros por cuenta de terceros	(467.242)	(321.887)
Total	<u>(524.118)</u>	<u>(366.833)</u>

Nota 21 - Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuas

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

Concepto	2019 M\$	2018 M\$
Ingresos Venta de Viviendas	128.194	209.562
Total	<u>128.194</u>	<u>209.562</u>

Nota 22 - Otros Ingresos por Función

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

Concepto	2019 M\$	2018 M\$
Intereses fondo mutuo	22.757	20.362
Intereses penales y honorarios	12.500	11.047
Ingresos activados originación	272.361	264.731
Seguros y Administración de CLH	639.411	413.032
Otros Ingresos (*)	301.913	307.006
Total	<u>1.248.942</u>	<u>1.016.178</u>

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

Nota 23 - Resultado por Unidades de Reajuste

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

Concepto	2019 M\$	2018 M\$
Cuentas por cobrar	38.789	72.278
Contratos de Leasing	123.202	128.480
Total	161.991	200.758

Nota 24 - Sanciones**a) De la Comisión para el Mercado Financiero**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 IFRS 9. Si este fuera el caso, el activo se presentaría como deteriorado, y se reconocerá una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

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.

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	956.789	337.747	728.415	475.835
Ingresos	1.183.026	1.472.557	4.384.276	8.335.147
Egresos	(464.477)	(975.388)	(3.665.782)	(6.742.089)
Posición neta	1.675.338	834.916	1.446.909	2.068.893

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	(5.345)	(76.530)	(104.797)	(242.679)
Seguros	-	(42.307)	(77.355)	(103.834)
Recaudaciones por aplicar	-	(4.756)	(4.756)	(7.289)
Cuentas por pagar inmobiliarias	(377.643)	(763.181)	(2.029.048)	(3.564.967)
Retenciones	(15.424)	(15.424)	(15.424)	(27.965)
Impuesto único y segunda categoría	(46.630)	(54.456)	(54.456)	(56.057)
Perfilamiento de pasivos	(445.042)	(956.654)	(2.285.836)	(4.002.791)

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

En reunión de Directorio celebrada el 27 de marzo de 2020, se aprobaron los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y la FECU de la empresa a la misma fecha.

Entre el 31 de diciembre de 2019 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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.
Hechos Relevantes

En reunión de Directorio celebrada el 27 de marzo de 2019, se aprobaron los Estados Financieros de la sociedad al 31 de diciembre de 2018 y la FECU de la empresa a la misma fecha junto al informe de revisión del Auditor independiente; asimismo, se propuso el reparto de dividendos de la sociedad por el monto mínimo legal equivalente al 30% de las utilidades y reservas al cierre del ejercicio del año 2018 y la capitalización del 70% de las mismas.

En la Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 29 de marzo de 2019, se aprobó el reparto de dividendos equivalente al mínimo obligatorio del 30% de las ganancias del ejercicio del 2018. 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 M\$701.075, mediante la capitalización de reservas sociales por idéntica suma y proveniente del remanente de las utilidades del ejercicio 2018, manteniendo invariable la cantidad de acciones. De esta manera el nuevo capital social es la suma de M\$3.580.349, dividido en 5.268 acciones nominativas, de igual valor y de la misma serie única.
- 2) Los accionistas pagaron M\$25.507 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 suscrito y pagado será la suma de M\$3.439.465.

En reunión de Directorio celebrada el 27 de marzo de 2020, se aprobaron los Estados Financieros de la sociedad al 31 de diciembre de 2019 y la FECU de la empresa a la misma fecha junto al informe de revisión del Auditor independiente.

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los Estados Financieros, la administración no está en conocimiento de hechos posteriores que pudieran afectar significativamente dichos Estados Financieros.

ANALISIS RAZONADO

Los presentes Estados Financieros de Unidad Leasing Habitacional S.A. correspondientes al 31 de diciembre de 2019, han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”), vigentes al 31 de diciembre de 2019, las cuales se han aplicado en forma íntegra y sin reservas, excepto por la información financiera comparativa según lo requieren dichas normas.

INICIACION DE ACTIVIDADES

Unidad Leasing Habitacional S.A. opera bajo autorización de existencia y aprobación de estatutos otorgada por la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión del Mercado Financiero (CMF).

ANALISIS Y EXPLICACION DE PRINCIPALES TENDENCIAS

		31/12/2019	31/12/2018
Liquidez	(veces)	1,24	1,24
Razón ácida	(veces)	1,24	1,24
Razón de endeudamiento	(veces)	0,81	0,81
Deuda corto plazo/deuda total		100%	100%
Total de activos	M\$	22.450.875	18.254.603
Resultado operacional	M\$	3.153.299	2.265.101
Resultado no operacional	M\$	(1.899.066)	(1.263.566)
Utilidad (pérdida) del ejercicio	M\$	1.254.233	1.001.535

a) Resultado del Ejercicio

Como consecuencia del efecto conjunto de los resultados operacionales y no operacionales, el resultado del ejercicio al 31 de diciembre de 2019 resulta positivo en M\$ 1.254.233 (al 31 de diciembre de 2018 resulta positivo en M\$ 1.001.535).

b) Diferencias de valores libros versus valor de mercado de los activos

Al cierre del ejercicio no existen diferencias significativas entre los valores libros de los activos de la sociedad y los valores de mercado y/o económico.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

Sociedad : UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.
RUT : 96.809.970-1

En sesión de directorio de fecha 27 de marzo de 2020, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en los presentes Estados Financieros, referidos al 31 de Diciembre de 2019, de acuerdo con el siguiente detalle:

	INDIVIDUAL
- Estados de Situación Financiera	X
- Estados de Resultados Integrales por Función	X
- Estados de Cambios en el Patrimonio	X
- Estados de Flujo de Efectivo (Método Directo)	X
- Notas Explicativas a los Estados Financieros	X

Nombre	Cargo	RUT	Firma
Carlos Alberto Araya Ugarte	Presidente	13.242.168-4	
Jaime Araya Ugarte	Director	13.668.555-4	
Rafael Araya Ugarte	Director	14.118.859-3	
Jaime Ugarte Millán	Director	15.384.658-8	
Ricardo Doñas Echeverría	Director	5.622.359-2	
Francisco Manieu Fierro	Gerente General	9.096.130-6	

Santiago, 27 de marzo de 2020