



● Estados Financieros
2024 / 2023



unidad
Leasing habitacional

● Contenidos

Carta del Presidente

Informe de Auditores Externos

Estados Financieros 1

Hechos Relevantes 51

Análisis Razonado 54



unidad
Leasing habitacional

Unidad Leasing Habitacional

Santiago, Chile

Al 31 de diciembre 2024 y 2023

Carta del Presidente

Santiago, abril de 2025

Estimadas y
estimados

Me complace presentar esta nueva Memoria Anual de **Unidad Leasing Habitacional S.A.**, en un momento en que reafirmamos con fuerza nuestro propósito: acercar la vivienda propia a miles de familias que sueñan con un hogar digno, estable y propio.

El año 2024 nos desafió como equipo y como organización. En un entorno económico y social exigente, supimos mantener el rumbo, con foco, compromiso y convicción. Nos adaptamos, crecimos y avanzamos en nuestra misión de ser un puente real entre las personas y la posibilidad concreta de acceder a una vivienda con apoyo del Estado y bajo condiciones responsables.

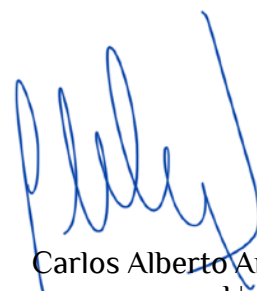
Detrás de cada contrato originado hay una historia, un esfuerzo familiar, un anhelo cumplido. Y esa es nuestra mayor motivación: ser parte de una solución real y duradera para tantas personas que confían en nosotros.

Unidad es hoy un referente en el mercado del leasing habitacional en Chile, y nos llena de orgullo ser reconocidos por nuestra seriedad, profesionalismo y capacidad de generar valor social con sostenibilidad financiera. Sabemos que aún queda mucho por hacer, y por eso renovamos nuestro compromiso de seguir innovando, mejorando procesos, fortaleciendo alianzas y poniendo siempre a las personas en el centro.

Mirando hacia el futuro, Unidad Leasing Habitacional continuará trabajando para ampliar el acceso a la vivienda mediante soluciones innovadoras y financieramente responsables, con énfasis en fortalecer las alianzas público-privadas, mejorar la experiencia de nuestros clientes y contribuir activamente al desarrollo social del país. En esa línea, reafirmamos con orgullo nuestra posición como la empresa líder de la industria del leasing habitacional en Chile, lo que nos impulsa a seguir elevando los estándares de impacto y excelencia.

Agradezco profundamente a cada una de las personas que hacen posible este proyecto: a nuestros colaboradores, por su entrega incansable y pasión por lo que hacemos; a nuestros inversionistas, por creer en un modelo que transforma vidas; y a nuestro directorio, por su visión y respaldo constante. Juntos, seguiremos construyendo un país donde cada vez más familias puedan decir con orgullo: *esta es mi casa*. **Porque cuando avanzamos juntos, lo hacemos con propósito, compromiso y, sobre todo, con UNIDAD.**

Con afecto,



Carlos Alberto Araya
Ugarte
Presidente

Informe del Auditor Independiente

Señores
Directorio de
Unidad de Leasing Habitacional S.A.

Opinión

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 2024 y 2023, 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.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Unidad Leasing Habitacional S.A. al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo con los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Unidad Leasing Habitacional S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo con tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board. 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.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Unidad Leasing Habitacional S.A. para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa si, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 Unidad Leasing Habitacional S.A.; en consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Unidad Leasing Habitacional S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



Karen Garrido R.
EY Audit Ltda.

Santiago, 27 de marzo de 2025





Estados Financieros

Unidad Leasing Habitacional

Santiago, Chile
Al 31 de diciembre 2024 y 2023



unidad
Leasing habitacional

31 de diciembre 2024 y 2023

Índice**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 Cristerios Contables Aplicados	7
a) Base de preparación y presentación.....	7
b) Período cubierto.....	7
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 al efectivo	9
g) Estado de flujo efectivo	9
h) Activos financieros y pasivos financieros	10
i) Propiedades, plantas y equipos	11
j) Contratos de arrendamiento	11
k) Cuentas por cobrar y pagar con relacionadas	12
l) Provisiones.....	12
m) Contratos leasing	12
n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos.....	12
ñ) Política de dividendo	13
o) Estimaciones de la Gerencia	13
p) Reconocimiento de ingresos.....	13
q) Reconocimientos de gastos.....	14
r) Reclasificaciones	14
s) Nuevos pronunciamientos contables	14
Nota 3 – Cambios Contables	23
Nota 4 – Nómina de accionistas	23
Nota 5 – Remuneración del Directorio	25
Nota 6 – Efectivo y Equivalente al Efectivo.....	25
Nota 7 – Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar.....	25
Nota 8 – Saldos y Transacciones con partes relacionadas	27

31 de diciembre 2024 y 2023

Nota 09 – Activos por Impuestos Corrientes.....	28
Nota 10 – Activos no corrientes mantenidos para la Venta	29
Nota 11 – Otros Activos Financieros.....	30
Nota 12 – Propiedades, Planta y Equipos y Activo por derecho a usar bienes en arriendo y obligaciones por contratos de arriendo	32
Nota 13 – Otros Pasivos Financieros.....	34
Nota 14 – Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar	39
Nota 15 – Provisión Beneficios a Empleados y otras Provisiones	41
Nota 16 – Impuestos corrientes e Impuestos Diferidos	42
Nota 17 – Moneda Nacional y Extranjera	43
Nota 18 – Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias	44
Nota 19 – Gastos de administración	44
Nota 20 – Otros Gastos	45
Nota 21 – Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuas	45
Nota 22 – Otros Ingresos por Función	45
Nota 23 – Resultado por Unidades de Reajuste	46
Nota 24 – Sanciones.....	46
Nota 25 – Riesgos.....	46
Nota 26 – Contingencias.....	49
Nota 27 – Medioambiente	49
Nota 28 – Hechos Relevantes	49
Nota 29 – Hechos Posteriores	49



UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de

ACTIVOS	Nota	2024 M\$	2023 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6)	865.453	3.396.658
Otros activos financieros	(11)	27.865.443	24.530.117
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(7)	9.820.970	5.315.512
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	(8)	1.116.151	439.566
Activos por impuestos corrientes	(9)	80.835	97.712
Activos no corrientes mantenidos para la venta	(10)	494.428	282.228
Total activo corriente		<u>40.243.800</u>	<u>34.061.793</u>
Activo no Corriente			
Propiedades, planta y equipos	(12)	13.006	15.252
Activo por derecho a usar bienes en arrendamiento	(12)	156.952	-
Total activo no corriente		<u>169.958</u>	<u>15.252</u>
Total Activos		<u>40.413.238</u>	<u>34.077.045</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.



Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	2024 M\$	2023 M\$
Pasivos			
Pasivo Corriente			
Otros pasivos financieros	(13)	16.012.880	11.382.588
Pasivos por impuestos corrientes	(16)	619.222	591.012
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(14)	10.005.259	12.811.683
Cuentas por pagar empresas relacionadas	(8)	480	-
Provisión beneficios a empleados	(15)	225.497	87.783
Otras provisiones	(15)	735.542	716.792
Obligaciones por contrato de arrendamientos, corriente	(12)	158.159	-
Total pasivo corriente		<u>27.757.039</u>	<u>25.589.858</u>
Pasivo no Corriente			
Otros pasivos financieros no corrientes	(13)	5.157.057	127.459
Pasivos por impuestos diferidos	(16)	403.377	448.472
Obligaciones por contrato de arrendamientos, no corrientes	(12)	-	-
Total pasivo no corriente		<u>5.560.434</u>	<u>575.931</u>
Total pasivos		<u>33.317.473</u>	<u>26.165.789</u>
Patrimonio Neto			
Capital emitido		4.945.092	4.945.092
Ganancias (pérdidas) acumuladas		<u>2.150.673</u>	<u>2.966.164</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>7.095.765</u>	<u>7.911.256</u>
Total patrimonio neto		<u>7.095.765</u>	<u>7.911.256</u>
Total Pasivos y Patrimonio Neto		<u>40.413.238</u>	<u>34.077.045</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.**Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)**

Por los años terminados al 31 de diciembre de

Estados de Resultados	Nota	2024 M\$	2023 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	(18)	49.505.224	48.241.459
Costo de ventas	(18)	<u>(44.485.742)</u>	<u>(44.038.465)</u>
Margen bruto		<u>5.019.482</u>	<u>4.202.994</u>
Gasto de administración	(19)	(3.065.090)	(2.459.833)
Otros gastos	(20)	(1.769.024)	(1.218.613)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuas	(21)	138.590	62.799
Otros ingresos por función	(22)	3.570.973	2.777.802
Costos financieros	(13)	(1.630.275)	(1.316.373)
Resultados por unidades de reajuste	(23)	<u>494.687</u>	<u>518.880</u>
Ganancia (pérdida), antes de Impuestos		<u>2.759.343</u>	<u>2.567.656</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	(16)	<u>(710.431)</u>	<u>(661.911)</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>2.048.912</u>	<u>1.905.745</u>
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		<u>2.048.912</u>	<u>1.905.745</u>
Estados del Resultado Integral		2024 M\$	2023 M\$
Ganancia (pérdida)		2.048.912	1.905.745
Otro resultado integral total		-	-
Total resultado integral		<u>2.048.912</u>	<u>1.905.745</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.



Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)

Por los años terminados al 31 de diciembre de

	Nota	2024 M\$	2023 M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Operación			
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		55.570.577	53.173.425
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(55.524.275)	(42.510.680)
Pago a entidades relacionadas		(4.737.854)	(4.305.512)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(1.385.807)	(1.202.526)
Otros pagos por actividades de operación		(482.690)	(307.180)
Pago de dividendos		(2.821.453)	(783.490)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(672.944)	(250.582)
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(10.054.446)	3.813.455
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compra de Propiedades, planta y equipos		(2.911)	-
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) Actividades de inversión.		(2.911)	-
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación			
Préstamos clasificados como actividades de financiación	(13)	13.118.666	6.870.445
Préstamos de entidades relacionadas		7.337.000	6.772.000
Financiamiento de Fondos de Inversión	(13)	20.316.354	7.860.863
Pago préstamos entidades relacionadas		(8.931.000)	(6.662.000)
Pagos por arrendamientos	(12)	(132.640)	(106.880)
Intereses pagados actividades de financiación	(13)	(681.249)	(483.456)
Pago préstamos de actividades financiación	(13)	(12.978.388)	(6.869.385)
Pago a Fondos de Inversión	(13)	(10.522.591)	(7.848.039)
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		7.526.152	(466.452)
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la Tasa de Cambio		(2.531.205)	3.347.003
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		(2.531.205)	3.347.003
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	(6)	3.396.658	49.655
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	(6)	865.453	3.396.658

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

31 de diciembre 2024 y 2023

	Capital Emitido	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial Período Anterior 01.01.2024	4.945.092	2.966.164	7.911.256	7.911.256
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	4.945.092	2.966.164	7.911.256	7.911.256
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	2.048.912	2.048.912	2.048.912
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral	-	2.048.912	2.048.912	2.048.912
Emisión de patrimonio	-	-	-	-
Dividendos (*)	-	(2.864.403)	(2.864.403)	(2.864.403)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-
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	-	(815.491)	(815.491)	(815.491)
Saldo final período 31.12.2024	4.945.092	2.150.673	7.095.765	7.095.765

(*) Incluye la totalidad del reparto de dividendos realizados el año 2024 con cargo a reservas sociales o al resultado del ejercicio 2023, más la provisión del dividendo mínimo obligatorio del 30% del resultado del ejercicio 2024.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

31 de diciembre 2024 y 2023

	Capital Emitido	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2023	4.945.092	2.003.532	6.948.624	6.948.624
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	4.945.092	2.003.532	6.948.624	6.948.624
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	1.905.745	1.905.745	1.905.745
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral	-	1.905.745	1.905.745	1.905.745
Emisión de patrimonio	-	-	-	-
Dividendos (*)	-	(943.113)	(943.113)	(943.113)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-
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	-	962.632	962.632	962.632
Saldo final período 31.12.2023	4.945.092	2.966.164	7.911.256	7.911.256

(*) Incluye la totalidad del reparto de dividendos realizados el año 2023 con cargo a reservas sociales o el resultado del ejercicio 2022, más la provisión del dividendo mínimo obligatorio del 30% del resultado del ejercicio 2023.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.
Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2024 y 2023

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 3.200 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 al 31 de diciembre de 2024, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 26 de marzo de 2025.

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 2024, 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 2024 y 2023; los estados de resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo incluyen el período comprendido entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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.

	31.12.2024	31.12.2023
	\$	\$
Dólar observado	996,46	877,12

d) Saldo de unidades reajustables (Base de conversión)

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

	31.12.2024	31.12.2023
	\$	\$
Unidad de Fomento	38.416,69	36.789,36

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 equivalente al efectivo corresponde a inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y sujetos a un riesgo poco significativo de cambio en su valor con vencimiento no superior a tres meses desde la fecha de colocación.

Para los propósitos del Estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente al efectivo consiste en disponible y equivalente al efectivo de acuerdo con lo definido anteriormente, neto de sobregiros bancarios pendientes.

El Estado de flujo efectivo recoge los movimientos de caja realizados durante el período, determinados por el método directo. En los Estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

Flujos de efectivo

Entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de operación

Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos y egresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de inversión

Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento

Actividades que producen cambios en el tamaño y composición neto y de los pasivos de carácter financiero.

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.

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

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo

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.

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

h) Activos financieros y pasivos financieros (continuación)

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

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

La Compañía reconoce los activos por derecho de uso en la fecha de inicio del arrendamiento. El costo de los activos por derecho de uso incluye el monto de las obligaciones de arrendamiento reconocidas (valor presente de los pagos de arrendamiento futuros), los costos directos iniciales incurridos y los pagos de arrendamiento realizados en o antes de la fecha de inicio menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido.

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.

La entidad reconoce los pasivos por arrendamiento medidos al valor presente de los pagos por arrendamiento que se realizarán durante el plazo del arrendamiento. Los pagos por arrendamiento incluyen pagos fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o una tasa, y los importes que se espera pagar como garantías de valor residual. Al calcular el valor presente de los pagos de arrendamiento, se utiliza su tasa de interés incremental en la fecha de inicio del arrendamiento, porque la tasa de interés implícita en el arrendamiento no es fácilmente determinable. Después de la fecha de comienzo del arrendamiento, el monto de los pasivos por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses devengados y se reduce en proporción a los pagos por arrendamiento realizados.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**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 velar 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 promesa de compra viviendas, mediante la suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se han clasificado como . La compañía vende estos contratos una vez que están inscritos a su nombre en los respectivos Conservadores, transfiriendo, sustancialmente, todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; hecho que se produce en menos de seis meses.

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

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.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**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 2024, 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.

- 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.

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

Para fines comparativos y una mejor comprensión de los Estados Financieros, durante el año 2023, la Sociedad reclasificó los saldos de las cuentas por pagar a los fondos de inversión CHL, MBI y BCI, a la cuenta “Otros Pasivos Financieros”.

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 2024.

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:

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
IFRS 16	Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
IAS 7 e IFRS 7	Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	1 de enero de 2024

IAS1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En 2020 y 2022, el IASB emitió enmiendas a la IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas clarifican acerca de:

1. Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
2. Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa.

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

3. Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.
4. Que sólo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva. La aplicación anticipada está permitida, la cual debe revelarse. Sin embargo, una entidad que aplique las enmiendas de 2020 anticipadamente también está obligada a aplicar las enmiendas de 2022, y viceversa.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2024, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

IFRS 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior

La enmienda aborda los requisitos que utiliza un vendedor-arrendatario para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de IFRS 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de IFRS 16 al pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de IFRS 16, el vendedor-arrendatario determina los “pagos de arrendamiento” o los “pagos de arrendamiento revisados” de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que éste conserva. La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la IFRS 16.

La enmienda no prescribe requisitos de medición específicos para los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior. La medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior puede dar lugar a que el vendedor-arrendatario determine “pagos por arrendamiento” que son diferentes de la definición general de pagos por arrendamiento en el Apéndice A de IFRS 16. El vendedor-arrendatario deberá desarrollar y aplicar una política contable que da como resultado información que es relevante y confiable de acuerdo con IAS 8.

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda a los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada y ese hecho debe revelarse. Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda de forma retroactiva de acuerdo con IAS 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de aplicación inicial (es decir, la modificación no se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de aplicación inicial). La fecha de aplicación inicial es el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que una entidad aplicó por primera vez la norma IFRS 16.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2024, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

IAS 7 e IFRS 7 – Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023, el Consejo emitió enmiendas a la IAS 7 *Estado de Flujos de Efectivo* y la IFRS 7 *Instrumentos Financieros: Información a Revelar*. Las enmiendas especifican los requisitos de información a revelar para mejorar los requisitos actuales, que tienen por objeto ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las enmiendas aclaran las características de los acuerdos de financiación de proveedores. En estos acuerdos, uno o más proveedores de servicios financieros pagan cantidades que una entidad adeuda a sus proveedores. La entidad acuerda liquidar esos montos con los proveedores de servicios financieros de acuerdo con los términos y condiciones de los acuerdos, ya sea en la misma fecha o en una fecha posterior a la que los proveedores de servicios financieros pagan a los proveedores de la entidad.

Las enmiendas requieren que una entidad proporcione información sobre el impacto de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos y los flujos de efectivo, incluidos los términos y condiciones de dichos acuerdos, información cuantitativa sobre los pasivos relacionados con dichos acuerdos al principio y al final del periodo sobre el que se informa y el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de esos acuerdos. Se requiere que la información sobre esos acuerdos se presente en forma agregada a menos que los acuerdos individuales tengan términos que no son similares entre sí o que son únicos. En el contexto de las revelaciones cuantitativas de riesgo de liquidez requeridas por la IFRS 7, los acuerdos de financiación de proveedores se incluyen como un ejemplo de otros factores que podrían ser relevantes para revelar.

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

Las enmiendas entrarán en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Las enmiendas brindan algunas exenciones de transición con respecto a la información comparativa y cuantitativa al comienzo del período de informe anual y las revelaciones en la información financiera intermedia.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2024, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUES DEL 1 DE ENERO DE 2025

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:

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 21	Falta de intercambiabilidad	1 de enero de 2025
IFRS 9 e IFRS 7	Clasificación y medición de los instrumentos financieros	1 de enero de 2026
IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7	Mejoras anuales a las IFRS	1 de enero de 2026
IFRS 9 e IFRS 7	Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza	1 de enero de 2026
IFRS 18	Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	1 de enero de 2027
IFRS 19	Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	1 de enero de 2027
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

IAS 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio – Falta de intercambiabilidad

Las enmiendas a IAS 21 *Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio* especifican cómo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable y cómo debe determinar un tipo de cambio *spot* cuando falta intercambiabilidad.

Se considera que una moneda es intercambiable por otra moneda cuando una entidad puede obtener la otra moneda en un plazo administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo cambiario donde una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

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

Si una moneda no es intercambiable por otra moneda, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio *spot* en la fecha de medición. El objetivo de esta estimación es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio a la fecha de medición entre participantes del mercado bajo condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas señalan que una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio *spot* porque una moneda no es intercambiable por otra moneda, debe revelar información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo este hecho afecta, o se espera que afecte, el desempeño financiero, situación financiera y flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Al aplicar las enmiendas, una entidad no puede reexpresar información comparativa

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

IFRS 9 e IFRS 7 Clasificación y Medición de los Instrumentos Financieros

En mayo de 2024, el Consejo emitió enmiendas a la clasificación y medición de los instrumentos financieros que:

1. Clarifican que un pasivo financiero se da de baja en cuentas en la “fecha de liquidación”, es decir, cuando la obligación vinculada se cumple, se cancela, expira o el pasivo de otro modo califica para su baja en cuentas. También introduce una opción de política contable para dar de baja en cuentas los pasivos financieros que se liquidan a través de un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación si se cumplen ciertas condiciones.
2. Clarifican cómo evaluar las características del flujo de efectivo contractual de los activos financieros que incluyen características ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) y otras características contingentes similares.
3. Clarifican el tratamiento de los activos sin recurso y los instrumentos vinculados contractualmente,
4. Requieren revelaciones adicionales en la NIIF 7 para activos y pasivos financieros con términos contractuales que hacen referencia a un evento contingente (incluidos aquellos que están vinculados a ASG) e instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Las entidades pueden adoptar anticipadamente las modificaciones que se relacionan con la clasificación de activos financieros más las revelaciones relacionadas y aplicar las otras modificaciones más adelante.

Los nuevos requisitos se aplicarán retrospectivamente con un ajuste en el saldo de apertura de los resultados acumulados. No es necesario reexpresar períodos anteriores. Además, se requiere que una entidad revele información sobre los activos financieros que cambian su categoría de medición debido a las modificaciones.

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

IFRS 1, IFRS 7, IFRS9, IFRS 10 e IAS7, Mejoras anuales a las IFRS

Mejoras anuales a las IFRS

En julio de 2024 el Consejo emitió las mejoras anuales a las IFRS que afectan IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7. Las mejoras anuales se limitan a cambios que aclaran la redacción de una norma o corrigen consecuencias no deseadas relativamente menores, equivocaciones o conflictos entre los requisitos de las normas IFRS que pueden ser causados por descripciones imprecisas.

Estas enmiendas aplican para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.

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

Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza

En diciembre de 2024, el Consejo emitió las enmiendas a IFRS 9 *Instrumentos Financieros* y a la IFRS 7 *Instrumentos Financieros: Información a Revelar*, que:

1. Aclaran la aplicación de los requisitos del concepto de “uso propio”.
2. Permiten la contabilidad de cobertura si estos contratos se utilizan como instrumentos de cobertura.
3. Agregan nuevos requisitos de revelaciones para permitir a los inversores entender el efecto de estos contratos en el desempeño financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

Las enmiendas entrarán en vigencia para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen el 1 de enero de 2026 o después. Se permite la adopción anticipada, pero la misma debe ser revelada. Las aclaraciones sobre los requisitos de “uso propio” deben aplicarse retrospectivamente, pero las directrices que permiten la contabilidad de cobertura deben aplicarse prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas en o después de la fecha de aplicación inicial.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)****IFRS 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros**

En abril de 2024, la Junta emitió la NIIF 18 *Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros* ("IFRS 18") que reemplaza la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*. IFRS 18 introduce nuevas categorías y subtotales en el estado de resultados. También requiere la revelación de medidas de desempeño definidas por la administración (tal como se definen) e incluye nuevos requisitos para la ubicación, agregación y desagregación de la información financiera incluyendo orientación para determinar descripciones o nombres significativos para las partidas que se agregan en los estados financieros.

Estado de resultados

Se requerirá que una entidad clasifique todos los ingresos y gastos dentro de su estado de resultados en una de cinco categorías: operativos; de inversión; de financiación; impuestos sobre las ganancias; y operaciones discontinuadas. Además, IFRS 18 requiere que una entidad presente subtotales y totales para "ganancia o pérdida operativa", "ganancia o pérdida antes de financiamiento e impuestos sobre las ganancias" y "ganancia o pérdida".

Principales actividades de negocio

Para efectos de clasificar sus ingresos y gastos en las categorías requeridas por IFRS 18, una entidad necesitará evaluar si tiene una "actividad de negocio principal" de invertir en activos o proporcionar financiamiento a clientes, ya que se aplicarán requisitos de clasificación específicos a tales entidades. Determinar si una entidad tiene tal actividad de negocio principal específica es una cuestión de hecho y de circunstancias que requiere juicio. Una entidad puede tener más de una actividad de negocio principal.

Medidas de desempeño definidas por la administración

IFRS 18 introduce el concepto de medida de desempeño definida por la administración ("MPM" por sus siglas en inglés) que se define como un subtotal de ingresos y gastos que una entidad utiliza en comunicaciones públicas fuera de los estados financieros, para comunicar la visión que la administración tiene de un aspecto del desempeño financiero de la entidad en su conjunto a los usuarios. IFRS 18 requiere la revelación de información sobre todas las MPMs de una entidad dentro de una sola nota a los estados financieros y requiere que se hagan varias revelaciones sobre cada MPM, incluyendo cómo se calcula la medida y una conciliación con el subtotal más comparable especificado por IFRS 18 u otra norma contable IFRS.

Modificaciones resultantes a otras normas contables

Se han realizado modificaciones de alcance limitado a la IAS 7 *Estado de Flujos de Efectivo*, que incluyen cambiar el punto de partida para determinar los flujos de efectivo de las actividades de operación bajo el método indirecto de "ganancia o pérdida" a "ganancia o pérdida operativa".

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

También se ha eliminado en gran medida la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses en el estado de flujos de efectivo.

Además, se modifica IAS 33 *Ganancias por Acción* para incluir requisitos adicionales que permitan a las entidades revelar montos adicionales por acción, solo si el numerador utilizado en el cálculo cumple con criterios específicos. El numerador debe ser:

- Un importe atribuible a los accionistas ordinarios de la entidad matriz; y
- Un total o subtotal identificado por IFRS 18 o una MPM según lo definido por IFRS18.

Algunos requisitos previamente incluidos en IAS 1 se han trasladado a IAS 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*, que ha pasado a denominarse IAS 8 *Bases para la Preparación de Estados Financieros*. IAS 34 *Información Financiera Intermedia* ha sido modificada para requerir la divulgación de las MPMs.

IFRS 18 y las modificaciones a las demás normas contables son efectivas para los períodos sobre los que se informa que comienzan a partir del 1 de enero de 2027 y se aplicarán de forma retroactiva. La adopción anticipada está permitida la cual deberá divulgarse.

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

IFRS 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar

En mayo de 2024, la Junta emitió IFRS 19 *Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar* ("IFRS 19"), que permite a las entidades elegibles optar por aplicar requisitos de revelación reducidos sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación en otras normas de contabilidad IFRS. A menos que se especifique lo contrario, las entidades elegibles que opten por aplicar IFRS 19 no necesitarán aplicar los requisitos de revelación de otras normas contables IFRS.

Una entidad que aplica IFRS 19 debe revelar ese hecho como parte de su declaración general de cumplimiento de las normas contables IFRS. IFRS 19 requiere que una entidad cuyos estados financieros cumplan con las normas de contabilidad IFRS, incluida IFRS 19, haga una declaración explícita y sin reservas de dicho cumplimiento.

Una entidad puede optar por aplicar IFRS 19 si al final del periodo sobre el que se informa:

- Es una subsidiaria según se define en IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados*;
- No tiene obligación pública de rendir cuentas; y
- Tiene una matriz (ya sea última o intermedia) que prepara estados financieros consolidados, disponibles para uso público, que cumplen con las normas contables IFRS.

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Obligación pública de rendir cuentas

Una entidad tiene obligación pública de rendir cuentas si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público, o está en proceso de emitir tales instrumentos que se negocien en un mercado público; o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas externas como uno de sus negocios principales (es decir, no por razones incidentales a su negocio principal).

Requisitos de revelación y referencias a otras normas contables IFRS

Los requisitos de revelación de IFRS 19 están organizados en subtítulos según las normas de contabilidad IFRS y cuando los requisitos de revelación de otras normas de contabilidad IFRS siguen siendo aplicables, estos se especifican bajo el subtítulo de cada norma de contabilidad IFRS.

Las revelaciones de IFRS 19 excluyen IFRS 8 *Segmentos Operativos*, IFRS 17 *Contratos de Seguro* y IAS 33 *Ganancias por Acción*. Por lo tanto, si una entidad que aplica IFRS 19 debe aplicar IFRS 17 o elige aplicar IFRS 8 y/o IAS 33, se requeriría que esa entidad aplique todos los requisitos de revelación relevantes en esas normas.

Enmiendas esperadas

Al desarrollar los requisitos de divulgación de IFRS 19, el Consejo consideró los requisitos de revelación de otras normas de contabilidad IFRS al 28 de febrero de 2021.

Los requisitos de revelación en las normas de contabilidad IFRS que se han agregado o modificado después de esta fecha se han incluido en IFRS 19 sin cambios. En consecuencia, el Consejo indicó que publicará un proyecto de norma que establecerá si y cómo reducir los requisitos de revelación de cualquier modificación y adición realizadas a otras normas de contabilidad IFRS después del 28 de febrero de 2021, con el fin de actualizar IFRS 19.

IFRS 19 es efectiva para los períodos sobre los que se informa que comienzan a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su adopción anticipada. Si una entidad elegible opta por aplicar la norma antes, debe revelar ese hecho. Se requiere que una entidad, durante el primer período (anual e intermedio) en el que aplica la norma, alinee las revelaciones en el período comparativo con las revelaciones incluidas en el período actual según IFRS 19, a menos que IFRS 19 u otra norma contable IFRS permita o requiera lo contrario.

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

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 Consejo 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

A la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no existen cambios contables significativos que afecten la comparabilidad de la situación financiera o los resultados de la Sociedad.

Nota 4 - Nómina de Accionistas

De acuerdo al Registro de Accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad registra los siguientes Accionistas vigentes, que tienen los mismos derechos, preferencias y restricciones:

Accionistas	Cantidad de Acciones	Capital %
Unidad S.A.	5.266	99,96
Inversiones AU Limitada	1	0,02
Inversiones Isidora Limitada (Ex S.A.)	1	0,02
Total	5.268	100,00

En la Junta Ordinaria de accionistas realizada el 26 de abril de 2023, se aprobó el reparto de dividendos en dinero, constituidos por el dividendo mínimo obligatorio equivalente al 30% de las ganancias del ejercicio 2022, correspondiente a la cantidad de M\$470.094; más un dividendo adicional por el equivalente al 20% de dichas ganancias, correspondiente a la cantidad de M\$313.396, a pagarse en forma conjunta.

Nota 4 - Nómina de Accionistas (continuación)

La suma de ambos dividendos arroja un total a repartir de M\$783.490, equivalente al 50% de las ganancias del ejercicio 2022, lo que significa un pago de \$148.726,26 por cada una de las 5.268 acciones de la sociedad.

De esta forma, contabilizado el pago de los dividendos acordados, las cuentas del patrimonio al 30 de abril 2024, quedan en definitiva como sigue:

Capital social emitido total	M\$4.945.092
Capital suscrito y pagado	M\$4.945.092
Capital suscrito y por pagar	M\$-
Reservas sociales y Utilidades del Ejercicio	M\$2.659.220
Capital Total	M\$7.604.312

En la Junta Ordinaria de accionistas realizada el 24 de abril de 2024, se aprobó el reparto de dividendos en dinero, constituidos por el dividendo mínimo obligatorio equivalente al 30% de las ganancias del ejercicio 2023, correspondiente a la cantidad de M\$571.724; más un dividendo adicional correspondiente a la cantidad de M\$1.549.729, que se paga con cargo a las reservas sociales, a pagarse en forma conjunta.

La suma de ambos dividendos arroja un total a repartir de M\$2.121.453, lo que significa un pago de \$402.705,5809 por cada una de las 5.268 acciones de la sociedad.

De esta forma, contabilizado el pago de los dividendos acordados, las cuentas del patrimonio al 30 de abril 2024, quedan en definitiva como sigue:

Capital social emitido total	M\$4.945.092
Capital suscrito y pagado	M\$4.945.092
Capital suscrito y por pagar	M\$-
Reservas sociales y Utilidades del Ejercicio	M\$2.631.449
Capital Total	M\$7.576.541

En la Junta Extraordinaria de accionistas realizada el 23 de octubre de 2024, se aprobó el reparto de un dividendo eventual en dinero, correspondiente a la cantidad de M\$700.000, que se paga con cargo a las reservas sociales.

Dicho dividendo significa un pago de \$132.877,7525 por cada una de las 5.268 acciones de la sociedad.

Nota 5 - Remuneración del Directorio

El Directorio de la Sociedad, al 31 de diciembre 2024 y 2023 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	2024 M\$	2023 M\$
Cuentas Corrientes Bancarias	865.453	3.386.658
Inversión en Fondos Mutuos	-	10.000
Total	865.453	3.396.658

Nota 7 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2024 y 2023 es la siguiente:

Concepto	2024 M\$	2023 M\$
Subsidios por cobrar	3.560.075	3.658.739
BVL por cobrar (*)	2.376.757	504.428
Cuenta por cobrar compañía de seguros	1.540.298	81.975
Subsidios de originación	183.203	159.745
Arriendos leasing por cobrar	345.409	214.113
Cuentas por cobrar	1.343.198	298.415
Seguros y subsidios	133.468	74.556
Gastos de originación anticipados	338.562	323.541
Total	9.820.970	5.315.512

En relación al oficio ordinario n° 52922 del 13 de junio de 2023 n° 4, no es aplicable el anexo de morosidad para subsidios por cobrar.

Tanto para la presentación y asignación del subsidio habitacional no existe un plazo que determine su vigencia y este dependerá de 1) el tiempo que tome el proceso de formalización e inscripción del contrato en el CBR, 2) el tiempo que cada Serviú toma en sus procesos de asignación y 3) del Presupuesto Anual de Subsidio, que en el evento de agotarse antes de fin de año la asignación debe esperar el año siguiente.

Eventualmente, el Serviú puede objetar la asignación de un subsidio debido a reparos legales o algún cambio en la condición del beneficiario, sin embargo, en la mayoría de los casos estos son subsanados y reingresados para su asignación, no existiendo un plazo determinado de la postulación.

31 de diciembre 2024 y 2023

Nota 7 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar (continuación)

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, con el Fondo de Inversión WEG 2 y con el Banco Consorcio. Adicionalmente, se han materializado ventas con el Fondo de Inversión SECURITY deuda habitacional con subsidio.

Contra esos contratos entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2024, con el Fondo de Inversión SECURITY deuda habitacional con subsidio se materializaron seis ventas de cartera por un monto total de M\$4.385.534 a valor saldo insoluto, con Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A se materializaron once ventas de cartera por un monto total de M\$10.632.602 a valor saldo insoluto, y con el Banco Consorcio se materializaron seis ventas de cartera por un monto total de M\$15.417.419 a valor saldo insoluto.

Unidad Leasing transfiere la totalidad de los Activos vendidos una vez realizado el endoso de los contratos de leasing. Esto quiere decir que la totalidad de los activos vendidos fueron transferidos.

La forma de pago de las ventas de cartera se hace a través de una transferencia LBTR que la compañía de seguro paga a la cuenta corriente de Unidad Leasing, según el precio previamente acordado en la valorización de los contratos. Esta transferencia se hace al momento de la firma del endoso de los contratos por parte de Unidad Leasing a la compañía de seguros. La compañía de seguros que compra los contratos al momento de la venta, como parte del pago, se toma un depósito a plazo endosado a favor de Unidad Leasing, con una retención del precio comprometido cercano al 5% a la espera que los activos se hayan inscriptos en el Conservador de Bienes Raíces a nombre de la compañía de seguros o fondo de inversión. En el caso del Fondo de Inversión SECURITY deuda habitacional con subsidio, el pago se realiza por el total del precio comprometido ya que la venta es sin responsabilidad.

Los Contratos de Leasing Habitacional se originan una vez que todas las partes que participan en él, han firmado en Notaría. El valor de la vivienda que se adquiere para darla en arrendamiento, se paga de la siguiente manera: Pie, monto que aporta el promitente comprador; Contrato de Leasing Habitacional, que corresponde al monto que paga la Sociedad de Leasing al vendedor de la vivienda y que da inicio al mismo contrato; y el Subsidio Habitacional, en caso de existir, monto que también paga la Sociedad de Leasing al vendedor de la vivienda. En el caso de que el contrato tenga subsidio del estado, el subsidio por cobrar nace en el mismo momento de las firmas. Una vez que la vivienda está inscrita en el respectivo Conservador de Bienes Raíces a nombre de la Sociedad de Leasing, ésta solicita la asignación del Subsidio, previamente informado, del Cliente al SERVIU que corresponda.

(*) Cabe señalar que el pago de los subsidios habitacionales de los Contratos de Leasing Habitacional, se materializa a través de la emisión de Bonos Vivienda Leasing del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (BVL) cuyas resoluciones se informan mensualmente. Estos Bonos, desmaterializados, se depositan en el Depósito Central de Valores (DCV), a favor de Unidad Leasing Habitacional S.A..

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2024 y 2023



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	2024 M\$	2023 M\$
Unidad S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Cuenta Corriente Mercantil	794.000	110.000
Unidad Capital	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Cuenta Corriente Mercantil	322.151	329.566
Total					1.116.151	439.566

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

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	Descripción Transacción	2024 M\$	2023 M\$
Unidad Serv Financ	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Cuenta Cte. Mercantil	480	-
Total					480	-

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	2024		2023	
					Monto M\$	Efecto en Resultado M\$	Monto M\$	Efecto en Resultado M\$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresa	Chile	Menos de 90 días	Recomp /Ces. Vta	5.053.889	(1.259.543)	4.586.855	(327.994)
Unidad Capital S.A.	Grupo empresa	Chile	Menos de 90 días	Recompras	(4.980.238)	-	(4.257.289)	-
Unidad Capital S.A.	Grupo empresa	Chile	Menos de 90 días	Obtención	1.467.700	416.500	1.786.800	219.000
Unidad Capital S.A.	Grupo empresa	Chile	Menos de 90 días	Pago	(1.219.200)	-	(1.786.800)	-
Unidad Serv Financ	Grupo Empresa	Chile	Menos de 90 días	Servicio	5.354	-	14.089	-
Unidad Serv Financ	Grupo Empresa	Chile	Menos de 90 días	Servicio	(5.834)	-	(14.089)	-
Unidad Crédito S A	Grupo Empresa	Chile	Menos de 90 días	Obtención	1.500.000	-	350.000	-
Unidad Crédito S A	Grupo Empresa	Chile	Menos de 90 días	Pago	(1.500.000)	-	(350.000)	-
Unidad S.A.	Grupo empresa	Chile	Menos de 90 días	Cta Cte Merc	6.675.000	-	6.422.000	-
Unidad S.A.	Grupo empresa	Chile	Menos de 90 días	Recuperacion	(5.881.000)	-	(6.312.000)	-
Total					1.115.671	(843.043)	439.566	(108.994)

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

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 2024	N° de Ejecutivos 2023
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 2024 y 2023 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 2024 recibió por concepto de remuneración bruta total un monto de M\$235.786, y otras compensaciones correspondientes a bonos por cumplimiento por M\$94.002.

Nota 9 – Activos por Impuestos Corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2024 y 2023 es la siguiente:

Concepto	2024 M\$	2023 M\$
I.V.A Crédito Fiscal	80.835	97.712
Total	80.835	97.712

Nota 10 - 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 2024 es la siguiente:

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M\$
Avenida 4 Poniente N°1957, Villa San Luis 4, Maipú	02.2024	44.928
Nicolas Palacios 1641 Depto. 1312, Edificio A, Quinta Normal	03.2024	45.440
Patricio Lynch 1650 Depto. 1303, Edificio C, Quinta Normal	03.2024	46.849
Pasaje Nuevo 13 N°146, Villa Santa Teresita, San Felipe	03.2024	16.225
Calle María Hurtado 64, Block 64, Depto. 33, San Fernando	03.2024	19.247
Pasaje Lebreles N°03552 Depto. 33 Block 3, Lo Espejo	06.2024	37.284
Av. Los Presidentes N°6862 Depto.310, Villa Aquelarre, Peñalolen	07.2024	39.849
Baquadano N°1630 Depto. 517, Edificio San José, San Bernardo	09.2024	44.368
Rembrandt N°1050, Conjunto Habitacional Jaime Barros, Colina	10.2024	13.905
Pasaje Borodin N°01541 Depto. 27, Pobl. Juanita Oriente, Puente Alto	10.2024	17.031
Mininco N°0581, Población Lanín, Temuco	10.2024	17.905
Pasaje Inca de Oro N°2878 Depto. 33, Valle de la Esperanza, Maipú	10.2024	22.618
Avenida Chiloé 0660 Depto. 12, Conjunto Sgto Menadier, Puente Alto	10.2024	20.423
Pasaje Socoroma N°0475 Depto. 15 Block 14, La Granja	11.2024	23.276
Pasaje Nuevo 8 N°57, Villa Santa Teresita, San Felipe	11.2024	9.833
Calle Chiu Chiu N°1967, Villa San Luis V, Maipú	11.2024	25.199
Pasaje 44 N°1034 Condominio La Campiña, Talca	11.2024	23.554
Lo Ovalle 854 Depto. 1019, Los Laureles II, La Cisterna	11.2024	26.494
Total Casas Disponibles para la venta al 31.12.2024		494.428

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M\$
Pasaje Los Leones 10, Nontuela Futrono, Región de los Ríos	12.2019	20.182
Pasaje Los Queltehues 0322 Departamento 32, Puente Alto	08.2022	12.097
Feliciano Silva Block 45, Departamento 31, San Fernando	11.2022	18.751
Rosita Serrano N°1366, Depto 104, Población Claudio Arrau, Colina	12.2022	12.727
Pasaje Uno N°1606, Depto 303, Población Villa Javiera Carrera, Maipú	01.2023	23.428
Avenida Camino Internacional N°1217, Depto 33, Puente Alto	01.2023	29.256
Pasaje Dos Papa León XIII N°2081, Población Obispo Lizana, Melipilla	05.2023	15.617
Calle Domingo Campos Lagos N°1720, Depto. 14, Colina	07.2023	19.331
Pasaje 23 ½ Norte N°3114, Bicentenario Lircay II, Talca	10.2023	18.290
Lago las Torres 29, Depto 1404 C, Condominio Marga Marga, Quilpue	11.2023	32.191
Sofía Carmona 0181 Depto 328 escalera G, Santa Sofía, La Granja	11.2023	21.093
Pasaje Julia Hernandez Guiñez N°127, Altos de Santa Rita, Chillán	11.2023	21.346
Doctor García 329, Conjunto Valles del Maipo etapa 2, Buin	12.2023	37.919
Total Casas Disponibles para la venta al 31.12.2023		282.228

Nota 11 - Otros Activos Financieros Corrientes

En el cuadro siguiente se presentan los activos corrientes (Contratos de leasing) vigentes al 31 de diciembre del 2024

	Valor Nominal M\$	Intereses devengados M\$	Corto Plazo Valor Presente M\$
Total	26.875.487	989.956	27.865.443

En el cuadro siguiente se presenta los activos corrientes (Contratos de leasing) por tramos de morosidad, la totalidad de la cartera de Unidad Leasing, vigentes al 31 de diciembre del 2024.

Tramos de Morosidad	Clientes cartera	Monto Cartera Saldo Insoluto M\$
Al día	510	13.545.623
1-30 días	130	3.831.528
31-60 días	44	1.414.639
61-90 días	25	749.394
91-120 días	26	811.381
121-150 días	28	944.780
151-180 días	14	447.949
181-210 días	12	367.901
211- 250 días	7	214.839
> 250 días	176	5.537.409
Total	972	27.865.443

En este cuadro la mora se presenta clasificada de acuerdo a la morosidad más antigua de cada cliente, es decir si un cliente tiene una morosidad de 3 cuotas, la totalidad de las cuotas se presenta en el tramo de 61 – 90 días y así para el resto de los tramos.

Cabe señalar que la ley 19.281, ley que establece las normas sobre los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, define que dichos contratos no pueden ser repactados.

En el cuadro siguiente se presentan los contratos de leasing por cobrar en cobranza judicial de la totalidad de la cartera de Unidad Leasing, vigentes, al 31 de diciembre del 2024.

Contratos de leasing por cobrar	N° de clientes	Monto Cartera M\$
Protestados	-	-
En cobranza judicial	196	5.054.126

En los contratos de arriendo con promesa de compraventa, no se provisiona por dos razones:

- 1.- De acuerdo a ley 19.281, todos los contratos de leasing habitacional tienen garantía de remate, que en caso que el prominente comprador, no cumpla con el pago de las cuotas, cayendo el default, la propiedad se puede rematar, en donde el Estado asegura la cobertura del 100% del saldo insoluto.
- 2.- La evidencia empírica de los últimos tres años muestra que el precio de venta de las viviendas recuperadas, es un 34,4% mayor que el costo promedio de recuperación (Saldo insoluto a la fecha de default).

Nota 11 - Otros Activos Financieros Corrientes (continuación)

En el cuadro siguiente se presentan los activos corrientes (Contratos de leasing) vigentes al 31 de diciembre del 2023

	Valor Nominal M\$	Intereses devengados M\$	Corto Plazo Valor Presente M\$
Total	23.836.173	693.944	24.530.117

En el cuadro siguiente se presenta los activos corrientes (Contratos de leasing) por tramos de morosidad, la totalidad de la cartera de Unidad Leasing, vigentes al 31 de diciembre del 2023.

Tramos de Morosidad	Clientes cartera	Monto Cartera Saldo Insoluto M\$
Al día	554	14.976.496
1-30 días	54	1.502.188
31-60 días	36	995.899
61-90 días	21	626.005
91-120 días	19	605.634
121-150 días	33	1.050.000
151-180 días	21	664.586
181-210 días	8	273.142
211- 250 días	11	387.146
> 250 días	118	3.449.021
Total	875	24.530.117

En este cuadro la mora se presenta clasificada de acuerdo a la morosidad más antigua de cada cliente, es decir si un cliente tiene una morosidad de 3 cuotas, la totalidad de las cuotas se presenta en el tramo de 61 – 90 días y así para el resto de los tramos.

Cabe señalar que la ley 19.281, ley que establece las normas sobre los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, define que dichos contratos no pueden ser repactados.

En el cuadro siguiente se presentan los contratos de leasing por cobrar en cobranza judicial de la totalidad de la cartera de Unidad Leasing, vigentes, al 31 de diciembre del 2023.

Contratos de leasing por cobrar	N° de clientes	Monto Cartera M\$
Protestados	-	-
En cobranza judicial	213	5.435.468

En los contratos de arriendo con promesa de compraventa, no se provisiona por dos razones:

- 1.- De acuerdo a ley 19.281, todos los contratos de leasing habitacional tienen garantía de remate, que en caso que el prominente comprador, no cumpla con el pago de las cuotas, cayendo el default, la propiedad se puede rematar, en donde el Estado asegura la cobertura del 100% del saldo insoluto.
- 2.- La evidencia empírica de los últimos tres años muestra que el precio de venta de las viviendas recuperadas, es un 44,3% mayor que el costo promedio de recuperación (Saldo insoluto a la fecha de default).

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 2024 y 2023 es la siguiente:

Conceptos	2024 M\$	2023 M\$
Equipos computacionales	25.970	24.169
Muebles y útiles	27.499	26.389
Instalaciones Recompas	-	-
Depreciación acumulada	(40.463)	(35.306)
Total	13.006	15.252

No existen importes correspondientes a restricciones de titularidad o garantías al cumplimiento de obligaciones.

b) Los movimientos de propiedades, planta y equipos al 31 diciembre 2024 y 2023, fueron los siguientes:

Detalle	Planta y Equipos M\$
Saldo inicial al 01.01.2024	15.252
Adiciones	2.910
Amortización Instalaciones	-
Gasto por depreciación	(5.156)
Saldo final al 31.12.2024	13.006

Detalle	Planta y Equipos M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	62.559
Adiciones	-
Amortización Instalaciones	(42.287)
Gasto por depreciación	(5.020)
Saldo final al 31.12.2023	15.252

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

- c) La Sociedad reconoció un activo por derecho de uso y obligaciones por tales contratos al 31 de diciembre 2024, de acuerdo con el siguiente detalle:

Detalle	Edificios M\$
Activos por bienes en arrendamiento	
Saldo al 1 de enero de 2024	-
Adicionales	289.758
Depreciación ejercicio	(132.806)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	156.952
Obligación por contratos de arriendos, corriente	
Saldo al 1 de enero de 2024	-
Constitución de obligación	138.507
Reclasificación desde no corriente	138.507
Pagos aplicados	(132.640)
Intereses y reajustes	3.452
Otros	10.333
Saldo al 31 de diciembre de 2024	158.159
Obligación por contratos de arriendos, no corrientes	
Saldo al 1 de enero de 2024	-
Constitución de obligación	138.507
Reclasificación a corriente	(138.507)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	-

- d) La Sociedad reconoció un activo por derecho de uso y obligaciones por tales contratos al 31 de diciembre 2023, de acuerdo con el siguiente detalle:

Detalle	Edificios M\$
Activos por bienes en arrendamiento	
Saldo al 1 de enero de 2023	139.453
Adicionales	21.824
Depreciación ejercicio	(161.277)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	-
Obligación por contratos de arriendos, corriente	
Saldo al 1 de enero de 2023	105.897
Constitución de obligación	-
Reclasificación desde no corriente	-
Pagos aplicados	(106.880)
Intereses y reajustes	983
Saldo al 31 de diciembre de 2023	-
Obligación por contratos de arriendos, no corrientes	
Saldo al 1 de enero de 2023	-
Constitución de obligación	-
Reclasificación a corriente	-
Intereses y reajustes	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	-

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.



Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2024 y 2023

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y No Corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2024 y 2023 es la siguiente:

Detalle	2024 M\$	2023 M\$
Préstamos corrientes	5.263.922	7.127.119
Fondos de Inversión corriente	10.058.944	4.255.469
Efectos de Comercio Corrientes	690.014	-
Total	16.012.880	11.382.588

Detalle	M\$	M\$
Préstamos bancarios no corrientes	1.668.178	127.459
Fondo de Inversión no corriente	3.488.879	-
Total	5.157.057	127.459

Detalle	M\$	M\$
Préstamos corrientes y no corrientes	21.169.937	11.510.047
Total	21.169.937	11.510.047

a) Créditos Bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2024

Banco	Moneda	País de Origen	Inicio	Tasa Mensual	Tasa Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2024 M\$
ITAU	Peso	Chile	30.01.2017	0,65%	7,80%	76.645.030-	Bullet	22.04.2025	150.260
ITAU	Peso	Chile	24.03.2016	0,65%	7,80%	76.645.030-	Bullet	10.04.2025	501.950
ITAU	Peso	Chile	12.02.2018	0,65%	7,80%	76.645.030-	Bullet	26.02.2025	253.413
ITAU	Peso	Chile	05.07.2018	0,66%	7,92%	76.645.030-	Bullet	25.03.2025	282.218
ITAU	Peso	Chile	15.01.2021	0,65%	7,80%	76.645.030-	Bullet	22.04.2025	245.425
Security	Peso	Chile	17.01.2024	0,71%	8,52%	97.053.000-	Bullet	10.01.2025	124.800
Security	Peso	Chile	09.09.2019	0,71%	8,52%	97.053.000-	Bullet	17.01.2025	232.535
Security	Peso	Chile	05.11.2020	0,71%	8,52%	97.053.000-	Bullet	17.01.2025	329.079
Security	Peso	Chile	17.07.2023	0,71%	8,52%	97.053.000-	Bullet	10.01.2025	457.599
Santander	Peso	Chile	12.03.2024	0,70%	8,40%	97.036.000-	Bullet	17.02.2025	302.940
Santander	Peso	Chile	14.06.2024	0,68%	8,16%	97.036.000-	Bullet	13.03.2025	501.700
Chile	Peso	Chile	11.06.2024	0,67%	8,04%	97.004.000-	Bullet	28.02.2025	166.069
Chile	Peso	Chile	06.09.2023	0,67%	8,04%	97.004.000-	Bullet	28.02.2025	145.939
Chile	Peso	Chile	01.03.2024	0,69%	8,28%	97.004.000-	Bullet	04.02.2025	192.404
Estado	Peso	Chile	25.06.2024	0,72%	8,64%	97.030.000-	Bullet	10.01.2025	337.480
Estado	Peso	Chile	25.09.2020	0,70%	8,40%	97.030.000-	Cuotas	02.01.2025	333.797
Consorcio	Peso	Chile	16.04.2024	0,66%	7,92%	99.500.410-	Bullet	19.01.2025	353.157
Consorcio	Peso	Chile	16.04.2024	0,66%	7,92%	99.500.410-	Bullet	18.02.2025	353.157
Total									5.263.922

Los créditos no tienen covenants asociados

Al 31 de diciembre de 2024, se devengaron M\$ 808.233 de intereses.

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y No Corrientes (continuación)**b) Fondos de Inversión corriente al 31 de diciembre de 2024**

Banco	Moneda	País de origen	Inicio	RUT Fondo	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2024 M\$
CHL	UF	Chile	03.09.2024	76.780.297-8	Bullet	31.01.2025	1.084.343
CHL	UF	Chile	12-09-2024	76.780.297-8	Bullet	07.02.2025	649.070
Security	UF	Chile	28.05.2024	96.515.580-5	Bullet	30.11.2025	4.960.216
Security	UF	Chile	17.07.2024	96.515.580-5	Bullet	10.12.2025	2.002.110
Security	UF	Chile	01.07.2024	96.515.580-5	Bullet	10.12.2025	1.363.205
Total							10.058.944

Los flujos procedentes de fondos de inversiones no constituyen venta de cartera, porque no se realiza el traspaso de dominio de la propiedad, quedando en garantía del pago de las obligaciones, el devengo de las cuotas del contrato de leasing habitacional.

Al 31 de diciembre de 2024, se devengaron M\$ 731.003 de intereses.

c) Efectos de Comercio corrientes al 31 de diciembre de 2024

Institución	Moneda	País de Origen	Inicio	Tasa Mensual	Tasa Efectiva	RUT	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2024 M\$
Valores Security	Peso	Chile	28.10.2024	0,72%	8,64%	96.515.580-5	Bullet	28.02.2025	690.014
Total									690.014

Al 31 de diciembre de 2024, se devengaron M\$ 10.585 de intereses

En el cuadro que se presenta a continuación se resumen los covenants de los Efectos de comercios, los que se encuentran cumplidos:

Razon de Endeudamiento	X < 5,0 veces
<i>Medido con la razón entre total pasivos y total patrimonio.</i>	
Total Pasivos:	M\$ 33.317.473
Total Patrimonio:	M\$ 7.095.765
4,70 veces	Ok cumple
Razón Corriente	X > 1,0 veces
<i>Medidos como la razón entre Activos Corrientes más los Otros Activos no Financieros no Corrientes sobre Pasivos Corrientes.</i>	
Activos Corrientes:	M\$ 40.243.800
Activos no Financieros no Corrientes:	M\$0
Pasivos Corrientes:	M\$ 27.757.039
1,45 veces	OK cumple
Patrimonio Total Mínimo	> UF 140.000
Total Patrimonio neto	M\$ 7.095.765
(Valor de la UF al 31/12/2024 \$38.416,69)	
UF 184.705	Ok Cumple

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y No Corrientes (continuación)**d) Créditos Bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2024**

Banco	Moneda	País de Origen	Inicio	Tasa Mensual	Tasa Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2024 M\$
Consorcio	Peso	Chile	30.09.2024	0,68%	8,16%	99.500.410-9	Bullet	27.03.2026	333.635
Consorcio	Peso	Chile	30.09.2024	0,68%	8,16%	99.500.410-0	Bullet	27.03.2026	1.334.543
Total									1.668.178

Los créditos no tienen covenants asociados

Al 31 de diciembre de 2024, se devengaron M\$ 1.209 de intereses.

e) Créditos Bancarios, Fondos de Inversión y Efectos de Comercio corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2024

El presente cuadro presenta la deuda total según tramos de vencimientos

Montos de deuda según tramos M\$

0 - 90 días	90 días a 1 año	1 - 3 años	3 - 5 años	Más de 5 años	Total
6.789.714	9.223.166	5.157.057	-	-	21.169.937

f) Fondos de Inversión no corrientes al 31 de diciembre de 2024

Banco	Moneda	País de origen	Inicio	RUT Fondo	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2024 M\$
Fdo Inv Sec	UF	Chile	25.07.2024	77.351.013-K	Cuotas	10.01.2026	3.196.760
Fdo Inv Sec	UF	Chile	06.08.2024	77.351.013-K	Cuotas	10.01.2026	160.109
Fdo Inv Sec	UF	Chile	25.07.2024	77.351.013-K	Cuotas	10.01.2026	80.167
Fdo Inv Sec	UF	Chile	06.08.2024	77.351.013-K	Cuotas	10.01.2026	51.843
Total							3.488.879

Los flujos procedentes de fondos de inversiones no constituyen venta de cartera, porque no se realiza el traspaso de dominio de la propiedad, quedando en garantía del pago de las obligaciones, el devengo de las cuotas del contrato de leasing habitacional.

Al 31 de diciembre de 2024, se devengaron M\$ 79.245 de intereses.

g) Créditos Bancarios, Fondos de Inversión y Efectos de Comercio corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2024

El siguiente cuadro presenta las conciliaciones de otros pasivos financieros al 31 de diciembre 2024:

	M\$
Saldo Inicial al 01-01-2024	11.510.047
Mas	
Créditos Obtenidos	13.118.666
Fondo de Inversión	20.316.354
Provisión de Intereses	1.639.510
Otros Abonos	529.596
Menos	
Pagos de Créditos	(12.978.388)
Pago a Fondos de Inversión	(10.522.591)
Intereses Pagados	(681.249)
Otros Cargos	(1.762.008)
Total	21.169.937

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.



Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2024 y 2023

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

a) Créditos Bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2023

Banco	Moneda	País de Origen	Inicio	Tasa Mensual	Tasa Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2023 M\$
ITAU	Peso	Chile	30.01.2017	1,10%	13,20%	76.645.030-k	Bullet	28.03.2024	154.950
ITAU	Peso	Chile	24.03.2016	1,09%	13,08%	76.645.030-k	Bullet	15.02.2024	513.262
ITAU	Peso	Chile	12.02.2018	1,28%	15,36%	76.645.030-k	Bullet	27.02.2024	262.373
ITAU	Peso	Chile	05.07.2018	1,10%	13,20%	76.645.030-k	Bullet	16.04.2024	287.495
ITAU	Peso	Chile	15.01.2021	1,10%	13,20%	76.645.030-k	Bullet	02.04.2024	253.085
Security	Peso	Chile	28.07.2020	1,09%	13,08%	97.053.000-2	Bullet	13.01.2024	106.068
Security	Peso	Chile	09.09.2019	1,07%	12,84%	97.053.000-2	Bullet	21.01.2024	236.943
Security	Peso	Chile	05.11.2020	1,06%	12,72%	97.053.000-2	Bullet	23.01.2024	334.585
Security	Peso	Chile	17.07.2023	1,09%	13,08%	97.053.000-2	Bullet	13.01.2024	466.698
Santander	Peso	Chile	10.08.2023	1,12%	13,44%	97.036.000-K	Bullet	06.03.2024	302.688
Santander	Peso	Chile	18.12.2023	1,11%	13,32%	97.036.000-K	Bullet	12.06.2024	301.443
Santander	Peso	Chile	19.07.2023	1,21%	14,52%	97.036.000-K	Bullet	15.01.2024	319.965
Santander	Peso	Chile	25.10.2023	1,14%	13,68%	97.036.000-K	Bullet	22.04.2024	307.638
Santander	Peso	Chile	07-11.2023	1,22%	14,64%	97.036.000-K	Bullet	29.04.2024	306.588
Santander	Peso	Chile	28.06.2023	1,06%	12,72%	97.036.000-K	Bullet	20.03.2024	300.530
Chile	Peso	Chile	07.06.2023	0,93%	11,16%	97.004.000-5	Bullet	01.03.2024	170.933
Chile	Peso	Chile	06.09.2023	0,93%	11,16%	97.004.000-5	Bullet	01.03.2024	150.214
Chile	Peso	Chile	08.03.2023	0,93%	11,16%	97.004.000-5	Bullet	01.03.2024	196.832
Estado	Peso	Chile	19.12.2023	0,96%	11,52%	97.030.000-7	Bullet	07.05.2024	351.344
Estado	Peso	Chile	25.09.2020	0,29%	3,48%	97.030.000-7	Cuotas	27.09.2024	40.060
Estado	Peso	Chile	21.08.2023	1,04%	12,48%	97.030.000-7	Bullet	16.02.2024	339.872
Estado	Peso	Chile	21.08.2023	1,05%	12,60%	97.030.000-7	Bullet	16.01.2024	340.015
BCI	Peso	Chile	12.09.2022	1,26%	15,12%	97.006.000-6	Bullet	02.02.2024	512.810
BCI	Peso	Chile	12.07.2021	1,20%	14,40%	97.006.000-6	Bullet	21.03.2024	351.680
BCI	Peso	Chile	17.08.2020	1,25%	15,00%	97.006.000-6	Bullet	27.03.2024	150.650
Internacional	Peso	Chile	06.07.2023	1,03%	12,36%	97.011.000-3	Cuotas	07.07.2026	68.398
Total									7.127.119

Los créditos no tienen covenants asociados

Al 31 de diciembre de 2023, se devengaron M\$ 1.043.713 de intereses.

b) Fondos de Inversión corriente al 31 de diciembre de 2023

Banco	Moneda	País de origen	Inicio	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2023 M\$
CHL	UF	Chile	09.08.2023	76.780.297-8	Bullet	05.01.2024	347.366
CHL	UF	Chile	10.08.2023	76.780.297-8	Bullet	08.01.2024	566.879
CHL	UF	Chile	14.06.2023	76.780.297-8	Bullet	20.11.2023	1.634.186
CHL	UF	Chile	27.06.2023	76.780.297-8	Bullet	23.11.2023	606.508
Fdo. Inv. BCI	UF	Chile	23.08.2023	76.513.509-5	Cuotas	20.02.2024	1.100.530
Total							4.255.469

Los flujos procedentes de fondos de inversiones no constituyen venta de cartera, porque no se realiza el traspaso de dominio de la propiedad, quedando en garantía del pago de las obligaciones, el devengo de las cuotas del contrato de leasing habitacional.

Al 31 de diciembre de 2023, se devengaron M\$ 271.619 de intereses.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2024 y 2023



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

c) Efectos de Comercio corriente al 31 de diciembre de 2023

Institución	Moneda	País de Origen	Inicio	Tasa Mensual	Tasa Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2023 M\$
-	Peso	Chile	-	-	-	-	Bullet	-	-
Total									-

En el cuadro que se presenta a continuación se resumen los covenants de los Efectos de comercios, los que se encuentran cumplidos:

Razon de Endeudamiento	X < 5,0 veces
<i>Medido con la razón entre total pasivos y total patrimonio.</i>	
Total Pasivos:	M\$ 26.165.789
Total Patrimonio:	M\$ 7.911.256
3,31 veces	Ok cumple
Razón Corriente	X > 1,0 veces
<i>Medidos como la razón entre Activos Corrientes más los Otros Activos no Financieros no Corrientes sobre Pasivos Corrientes.</i>	
Activos Corrientes:	M\$ 34.061.793
Activos no Financieros no Corrientes:	M\$0
Pasivos Corrientes:	M\$ 25.589.858
1,33 veces	OK cumple
Patrimonio Total Mínimo	> UF 140.000
Total Patrimonio neto	M\$ 7.911.256
(Valor de la UF al 31/12/2023 \$36.789,36)	
UF 215.042	Ok Cumple

d) Créditos Bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2023

Banco	Moneda	País de Origen	Inicio	Tasa Mensual	Tasa Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2023 M\$
Internacional	Peso	Chile	06.07.2023	1,03%	12,36%	97.011.000-3	Cuotas	07.07.2026	127.459
Total									127.459

Los créditos no tienen covenants asociados

Al 31 de diciembre de 2023, se devengaron M\$ 1.041 de intereses.

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y No Corrientes (continuación)**e) Créditos Bancarios corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2023**

El presente cuadro presenta la deuda total según tramos de vencimientos

Montos de deuda según tramos M\$

0 - 90 días	90 días a 1 año	1 - 3 años	3 - 5 años	Más de 5 años	Total
9.496.547	1.886.041	127.459	-	-	11.510.047

f) Créditos Bancarios corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2023

El siguiente cuadro presenta las conciliaciones de otros pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023:

	M\$
Saldo Inicial al 01-01-2023	10.989.565
Mas	
Créditos Obtenidos	6.870.445
Fondo de Inversión	7.860.863
Provisión de Intereses	990.054
Otros Abonos	-
Menos	
Pagos de Créditos	(6.869.385)
Pago a Fondos de Inversión	(7.848.039)
Intereses Pagados	(483.456)
Otros Cargos	-
Total	11.510.047

Nota 14 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2024 y 2023 es la siguiente:

Conceptos	2024 M\$	2023 M\$
Proveedores	204.401	13.271
Acreedores varios	138.080	26.617
Seguros	206.699	291.421
Cuentas por pagar Inmobiliarias o Viviendas	9.395.662	12.456.240
Retenciones	60.417	24.134
Total	10.005.259	12.811.683

Nota 14 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar (continuación)

El siguiente cuadro presenta las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar que se encuentran al día al 31 de diciembre del 2024:

Proveedores de pago al día		Montos según plazo de pago M\$					Total	Período Prom. de pago (días)
Tipo de proveedor	Hasta 30 días	31 -60	61- 90	91- 120	121- 365	366 y más		
Viviendas por pagar	9.229.606	36.496	129.560	-	-	-	9.395.662	31 días
Proveedores, acreedores varios y seguros	549.180	-	-	-	-	-	549.180	
Retenciones	60.417	-	-	-	-	-	60.417	
Total	9.839.203	36.496	129.560	-	-	-	10.005.259	

El siguiente cuadro presenta las cuentas por pagar a proveedores según los tramos de pago al 31 de diciembre de 2024:

Proveedores con plazos vencidos

Tipo de proveedor	Montos según días vencidos M\$						Total
	Hasta 30 días	31 -60	61- 90	91- 120	121- 180	181 y más	
Viviendas por pagar	-	-	-	-	-	-	-
Proveedores, acreedores varios y seguros	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-

(*) Las operaciones vencidas se generan principalmente por problemas operativos tales como fallecimiento del vendedor de la propiedad durante la inscripción de la propiedad, mandatos judiciales para percibir el precio, pago de cuentas pendientes de la propiedad, entre otros.

El siguiente cuadro presenta las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar que se encuentran al día al 31 de diciembre del 2023:

Proveedores de pago al día		Montos según plazo de pago M\$					Total	Período Prom. de pago (días)
Tipo de proveedor	Hasta 30 días	31 -60	61- 90	91- 120	121- 365	366 y más		
Viviendas por pagar	9.361.719	2.730.167	299.675	-	-	-	12.391.561	38 días
Proveedores, acreedores varios y seguros	331.309	-	-	-	-	-	331.309	
Retenciones	24.134	-	-	-	-	-	24.134	
Total	9.717.162	2.730.167	299.675	-	-	-	12.747.004	

Nota 14 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar (continuación)

El siguiente cuadro presenta las cuentas por pagar a proveedores según los tramos de pago al 31 de diciembre de 2023:

Proveedores con plazos vencidos

Tipo de proveedor	Montos según días vencidos M\$						Total
	Hasta 30 días	31 -60	61- 90	91- 120	121- 180	181 y más	
Viviendas por pagar	34.880	-	-	-	-	29.799	64.679
Proveedores, acreedores varios y seguros	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-
Total	34.880	-	-	-	-	29.799	64.679

(*) Las operaciones vencidas se generan principalmente por problemas operativos tales como fallecimiento del vendedor de la propiedad durante la inscripción de la propiedad, mandatos judiciales para percibir el precio, pago de cuentas pendientes de la propiedad, entre otros.

Nota 15 - Provisión Beneficios a Empleados y Otras Provisiones

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2024 y 2023 es la siguiente:

a. Provisión Beneficios a Empleados

	2024 M\$	2023 M\$
Provisión Bonos	100.000	-
Provisión Vacaciones	125.497	87.783
Total	225.497	87.783

La conciliación de las provisiones se presenta a continuación:

	2024 M\$	2023 M\$
Saldo de apertura	87.783	88.624
Adicionales		
Provisión de vacaciones	57.746	29.362
Provisión de Bonos	431.526	290.310
Usadas	(351.558)	(320.513)
Saldo	225.497	87.783

Nota 15 - Provisión Beneficios a Empleados y Otras Provisiones (continuación)**b. Otras Provisiones**

	2024	2023
	M\$	M\$
Provisión Pérdida Compra BVL (Bonos Vivienda Leasing)	42.236	40.447
Provisión Dividendo por el mínimo legal del ejercicio 2024	614.674	571.725
Otras Provisiones	78.632	104.620
Total	735.542	716.792

La conciliación de las provisiones se presenta a continuación:

	2024	2023
	M\$	M\$
Saldo de apertura	716.792	521.505
Adicionales		
Provisión Pérdida Compra BVL (Bonos Vivienda Leasing)	1.789	16.178
Dividendos	2.164.403	943.113
Otras Provisiones	1.036.148	712.811
Usadas	(3.183.590)	(1.476.815)
Saldo	735.542	716.792

Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos

La composición de los impuestos corrientes e impuestos diferidos de la Sociedad al 31 de diciembre 2024 y 2023 es la siguiente:

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

Conceptos	2024	2023
	M\$	M\$
PPM	(170.085)	(127.462)
Impuesto a la renta	684.437	606.213
Impuesto único	102.099	110.802
Impuestos segunda categoría	2.771	1.459
I.V.A Débito Fiscal	-	-
Total	619.222	591.012

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

Conceptos	2024	2023
	M\$	M\$
Diferencias Temporales Imponibles (pasivo)	(403.377)	(448.472)
Total	(403.377)	(448.472)

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2024 y 2023



Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos (continuación)

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

Conceptos	2024 M\$	2023 M\$
Impuestos diferidos netos	45.095	(120.542)
Impuesto renta	(755.526)	(541.369)
Total	(710.431)	(661.911)

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

Detalle	Tasa %	2024 M\$	Tasa %	2023 M\$
Resultado antes de impuesto a la renta		2.759.343		2.567.656
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	27,00	745.023	27,00	693.267
Otros incrementos (decrementos)	(1,25)	(34.592)	1,22	(31.356)
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva		710.431		661.911
Tasa Efectiva	25,75		25,78	

Nota 17 - Moneda Nacional

Activos	Moneda	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos	865.453	3.396.658
Otros Activos Financieros corrientes	UF	27.865.443	24.530.117
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	UF	9.820.970	5.315.512
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	Pesos	1.116.151	439.566
Activos por impuestos corrientes	Pesos	80.835	97.712
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Pesos	494.428	282.228
Propiedades, plantas y equipos	Pesos	13.006	15.252
Activo por derecho a usar bienes en arrendamiento	UF	156.952	-
Total Activos		40.413.238	34.077.045

Pasivos	Moneda	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Otros pasivos financieros	Pesos	16.012.880	11.382.588
Pasivos por impuestos	Pesos	619.222	591.012
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	Pesos	10.005.259	12.811.683
Cuentas por pagar empresas relacionadas	Pesos	480	-
Provisión beneficios a empleados	Pesos	225.497	87.783
Otras provisiones	Pesos	735.542	716.792
Obligaciones Contrato de Arrendamientos, corrientes	UF	158.159	-
Otros pasivos financieros no corrientes	Pesos	5.157.057	127.459
Pasivos por impuestos diferidos	Pesos	403.377	448.472
Obligaciones por contrato de arrendamientos, no corrientes	UF	-	-
Total Pasivos		33.317.473	26.165.789

Se presenta el detalle de monedas para las cuentas de activo y pasivos.

Nota 18 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias

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

Concepto	2024 M\$	2023 M\$
Ingresos por arriendo	1.393.539	1.086.928
Ingresos por venta carteras Leasing Habitacional	38.111.769	32.079.340
Ingresos venta BVL	9.297.897	14.369.702
Otros ingresos (Ingresos por Gastos Operacionales)	702.019	705.489
Total	<u>49.505.224</u>	<u>48.241.459</u>

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

Concepto	2024 M\$	2023 M\$
Costos por venta carteras Leasing Habitacional	(32.842.204)	(27.242.909)
Costo venta BVL	(9.351.648)	(14.862.477)
Otros costos (*)	(2.291.890)	(1.933.079)
Total	<u>(44.485.742)</u>	<u>(44.038.465)</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	2024 M\$	2023 M\$
Remuneraciones	(1.520.535)	(1.134.721)
Remuneraciones Administración de Activos	(470.736)	(364.639)
Asesorías externas (**)	(389.229)	(351.027)
Gastos de oficina	(100.653)	(90.249)
Depreciación propiedades arrendadas	(133.018)	(95.766)
Gastos Legales	(107.309)	(132.625)
Marketing	(54.349)	(22.077)
Arriendos	(27.595)	(45.343)
Otros (*)	(261.666)	(223.386)
Total	<u>(3.065.090)</u>	<u>(2.459.833)</u>

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

(**) Al 31 de diciembre de 2024, en este concepto se incluyen los gastos por honorarios de los auditores externos de los estados financieros, los cuales consideran: i) Un monto de M\$12.503 por servicios de auditoría de estados financieros y ii) un monto de M\$7.495 por servicios adicionales distintos a los servicios de auditoría de estados financieros.

Nota 20 - Otros Gastos

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

Concepto	2024 M\$	2023 M\$
Gastos Bancarios	(68.108)	(37.646)
Gastos de Seguros	(1.700.916)	(1.179.467)
Donaciones	-	(1.500)
Total	(1.769.024)	(1.218.613)

Nota 21 - Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuadas

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

Concepto	2024 M\$	2023 M\$
Ingreso ventas de viviendas	138.590	62.799
Total	138.590	62.799

Nota 22 - Otros Ingresos por Función

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

Concepto	2024 M\$	2023 M\$
Intereses fondo mutuo	127.399	107.944
Intereses penales y honorarios	18.399	13.410
Ingresos activados originación	551.244	583.160
Seguros y Administración de CLH	2.324.862	1.179.467
Otros Ingresos (*)	549.069	893.821
Total	3.570.973	2.777.802

(*) 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	2024 M\$	2023 M\$
Cuentas por cobrar	355.719	465.160
Contrato Leasing	1.088.454	666.203
Otros Pasivos Financieros	(529.597)	(121.930)
Cuentas por Pagar	(419.889)	(490.553)
Total	494.687	518.880

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

Durante el año 2023 y entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2024, 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

Durante el año 2023 y entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2024, 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.

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.

31 de diciembre 2024 y 2023

Nota 25 - Riesgos (continuación)

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.

Con respecto al riesgo de mora de los contratos de leasing originados, Unidad de Leasing realiza una exhaustiva evaluación de cada uno de sus clientes, basándose en una política de evaluación conocida y aprobada por sus directores, similar a la utilizada en la banca en el otorgamiento de créditos hipotecarios.

Nuestras operaciones en promedio tienen una relación leasing/garantía del 65% al momento de la originación, lo que permite tener una excelente cobertura en los casos de incumplimiento de los contratos.

La evidencia empírica de la venta de las propiedades de los últimos tres años, de aquellos contratos que no han llegado a término, muestra en promedio una cobertura de más del 100% del saldo insoluto. Esto quiere decir que el monto recaudado por la venta de la propiedad alcanza más que para cubrir el saldo insoluto del contrato de leasing.

Adicionalmente, el gobierno a través del Ministerio de Vivienda otorga un seguro de garantía de remate para aquellos contratos que tienen subsidio (más del 98% de la cartera de Unidad) y que hayan caído en incumplimiento en sus pagos. La garantía de remate se refiere a que, en caso de un eventual remate, por incumplimiento en los pagos, en que el monto recaudado por la venta de la propiedad no alcance a cubrir el saldo insoluto de la deuda, el Ministerio de Vivienda cubrirá la diferencia, cubriendo así cualquier tipo de riesgo crediticio.

Nota 25 - Riesgos (continuación)

d) Riesgo de liquidez

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

Como parte de la gestión de riesgos, Unidad Leasing Habitacional S.A, cuenta con políticas de gestión de liquidez que aseguran el cumplimiento oportuno de sus obligaciones, tanto en condiciones normales como en situaciones excepcionales, cuando estas últimas puedan alejarse en forma significativa de lo esperado. A este respecto, la Empresa realiza un seguimiento diario a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios 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	659.100	284.168	628.201	616.638
Ingresos	1.341.950	3.980.498	7.785.929	11.972.324
Egresos	(1.685.953)	(3.913.917)	(7.399.192)	(11.594.568)
Posición neta	315.097	350.749	1.014.938	994.394

Nota 25 - Riesgos (continuación)

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	(60.545)	(63.766)	(127.532)	(255.064)
Seguros	(168.094)	(168.094)	(336.188)	(336.188)
Recaudaciones por aplicar	(1.468)	(2.934)	(5.868)	(6.730)
Cuentas por pagar inmobiliarias	(1.280.957)	(1.841.874)	(3.331.124)	(5.969.593)
Retenciones	(20.199)	(20.199)	(40.398)	(80.796)
Impuesto único y segunda categoría	(104.870)	(104.870)	(176.091)	(176.091)
Perfilamiento de pasivos	(1.636.133)	(2.201.737)	(4.017.201)	(6.824.462)

Las entidades 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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía no ha incurrido en desembolsos relacionados con el medioambiente. Tras una evaluación de su situación en materia ambiental, la Compañía ha determinado que no existen contingencias ambientales que deban ser reportadas en los estados financieros.

La Compañía seguirá evaluando y divulgando cualquier riesgo ambiental que pueda afectar su desempeño financiero. Asimismo, se mantendrá un monitoreo continuo de los riesgos asociados con el cambio climático y de las estrategias implementadas para su mitigación.

Nota 28 - Hechos Relevante

A la fecha de los presentes estados financieros no existen hechos relevantes que informar.

Nota 29 - Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2024 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.



● Hechos Relevantes

unidad
Leasing habitacional

Unidad Leasing Habitacional

Santiago, Chile
Al 31 de diciembre 2024 y 2023

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Hechos Relevantes

En la Junta Ordinaria de accionistas realizada el 26 de abril de 2023, se aprobó el reparto de dividendos en dinero, constituidos por el dividendo mínimo obligatorio equivalente al 30% de las ganancias del ejercicio 2022, correspondiente a la cantidad de M\$470.094; más un dividendo adicional por el equivalente al 20% de dichas ganancias, correspondiente a la cantidad de M\$313.396, a pagarse en forma conjunta.

La suma de ambos dividendos arroja un total a repartir de M\$783.490, equivalente al 50% de las ganancias del ejercicio 2022, lo que significa un pago de \$148.726,26 por cada una de las 5.268 acciones de la sociedad.

De esta forma, contabilizado el pago del dividendo acordado, las cuentas del patrimonio al 30 de abril 2023, quedan en definitiva como sigue :

Capital social emitido total	M\$4.945.092
Capital suscrito y pagado	M\$4.945.092
Capital suscrito y por pagar	M\$-
Reservas sociales y utilidades del ejercicio	M\$2.659.220
Capital total	M\$7.604.312

En la Junta Ordinaria de accionistas realizada el 24 de abril de 2024, se aprobó el reparto de dividendos en dinero, constituidos por el dividendo mínimo obligatorio equivalente al 30% de las ganancias del ejercicio 2023, correspondiente a la cantidad de M\$571.724; más un dividendo adicional correspondiente a la cantidad de M\$1.549.729, que se paga con cargo a las reservas sociales, a pagarse en forma conjunta.

La suma de ambos dividendos arroja un total a repartir de M\$2.121.453, lo que significa un pago de \$402.705,5809 por cada una de las 5.268 acciones de la sociedad.

De esta forma, contabilizado el pago de los dividendos acordados, las cuentas del patrimonio al 30 de abril 2024, quedan en definitiva como sigue:

Capital social emitido total	M\$4.945.092
Capital suscrito y pagado	M\$4.945.092
Capital suscrito y por pagar	M\$-
Reservas sociales y utilidades del ejercicio	M\$2.631.449
Capital Total	M\$7.576.541

En la Junta Extraordinaria de accionistas realizada el 23 de octubre de 2024, se aprobó el reparto de dividendos en dinero, correspondiente a la cantidad de M\$700.000, que se paga con cargo a las reservas sociales.

La suma a repartir significa un pago de \$132.877,7525 por cada una de las 5.268 acciones de la sociedad.

De esta forma, contabilizado el pago de los dividendos acordados, las cuentas del patrimonio, al 31 de octubre 2024, quedan en definitiva como sigue:

Capital social emitido total	M\$4.945.092
Capital suscrito y pagado	M\$4.945.092
Capital suscrito y por pagar	M\$-
Utilidades del Ejercicio	M\$1.404.463
Reservas sociales (descontado pago dividendos)	M\$716.436
Capital Total	M\$7.065.991

Con fecha 21 de abril de 2021, la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) certificó la inscripción de Unidad Leasing Habitacional S.A. en el Registro de Valores bajo el N°1194, como Emisor de Valores de Oferta Pública. Asimismo, con fecha 21 de abril de 2021, la CMF aprobó la Inscripción de la línea de Efectos de Comercio en el Registro de Valores bajo el N°140, por un monto máximo de \$10.000.000.000 a 10 años plazo.

Cabe señalar que, al 30 de septiembre del 2024, la Sociedad no tenía vigentes efectos de comercio con cargo a la línea N°140.

Cabe señalar que, al 31 de diciembre del 2024, la Sociedad tenía vigentes efectos de comercio con cargo a la línea N°140, por un monto nominal de CLP 700 millones con vencimiento el 28 de febrero de 2025, a una tasa de interés nominal de 0,72% mensual.

En el Directorio de fecha 27 de marzo de 2024 se aprobaron los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023, como también la FECU a esa fecha.

En el Directorio de fecha 27 de noviembre de 2024 se aprobaron los Estados Financieros de la Sociedad al 30 de septiembre de 2024, como también la FECU a esa fecha.

Entre el 31 de diciembre de 2024 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.

Estados
Financieros

unidad
Leasing habitacional

● Análisis Razonado

Unidad Leasing Habitacional

Santiago, Chile
Al 31 de diciembre 2023 y 2022



ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

(Valores expresados en miles de pesos)

A continuación, se analizan los estados financieros de UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A. ("Unidad Leasing"), correspondientes al período terminado el 31 de Diciembre de 2024 para explicar las principales variaciones ocurridas respecto del año anterior.

El presente documento tiene como propósito presentar un análisis de la situación económica y financiera de la Sociedad al 31 de Diciembre de 2024, analizando la estructura financiera y sus principales tendencias, a través de cuadros comparativos de los Estados de Situación Financiera Clasificada al 31 de Diciembre de 2024 y 31 de Diciembre de 2023, y Estado de Resultados Integrales por Función al 31 de Diciembre de 2024 y al 31 de Diciembre de 2023 que se adjuntan, los cuales han sido preparados de acuerdo normas de la Comisión para el Mercado Financiero ("CMF"), considerando supuestos y criterios contables según Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidos por la International Accounting Standard Board (en adelante "IASB").

ACTIVIDAD

Unidad Leasing, sociedad de giro exclusivo, cuya actividad principal es la originación de contratos de leasing habitacional (CLH) que permite la adquisición de viviendas de los segmentos emergentes cuyo precio de compraventa es menor que UF 2.000. El 100% de los contratos originados cuentan con un subsidio habitacional, otorgado por el Minvu.

La Sociedad tiene su casa matriz ubicada en Las Condes, Santiago, Región Metropolitana, y una red de sucursales a lo largo de todo Chile, ubicadas en cuatro ciudades, además tiene presencia en 8 regiones del país, desde la Región de Coquimbo a la Región de Los Lagos, incluyendo la Región Metropolitana.

La empresa inicia sus operaciones en abril del 2013, siendo los primeros contratos originados en mayo de ese mismo año. A partir de ahí, el número de operaciones cursadas mensualmente siempre ha ido en crecimiento, llegando a originar en abril del 2023 más de 140 operaciones por un valor superior a las UF100.000, cifra récord para la empresa. Unidad Leasing al poco andar se convirtió en la empresa líder de la industria, posición que a la fecha sigue manteniendo, habiendo originado, desde sus inicios, más de 7.200 contratos por un valor superior a UF 5.000.000.

A fines del 2013 se firmó el primer contrato marco de venta de cartera de contratos de leasing habitacional con la compañía de seguros de vida Penta Vida, realizando la primera venta de cartera en Diciembre de ese año. Los ingresos producto de la venta de cartera, son los principales de la operación de la empresa. Este año Unidad ha vendido cartera a la Compañías de Seguro Penta Vida, un fondo de Inversión del Security y al Banco Consorcio, en total por un saldo insoluto de UF 824.756

El principal mercado de Unidad Leasing Habitacional SA, son aquellos clientes que tienen capacidad de pago, pero no de ahorro, en su mayoría no bancarizables. Nuestros clientes están principalmente constituidos por personas pertenecientes a los segmentos C2 y C3.

BALANCE GENERAL

Los principales rubros de activos y pasivos al cierre de los presentes estados financieros, son los siguientes (valores en miles de pesos):

	31-12-2024	31-12-2023	Variación % Dic 2024/ Dic 2023
Activos corrientes	40.243.800	34.061.793	18,1%
Activos no corrientes	169.958	15.252	1.014,3%
TOTAL ACTIVOS	40.413.238	34.077.045	18,6%
Pasivos corrientes	27.757.039	25.589.858	8,5%
Pasivos No corrientes	5.560.434	575.931	865,5%
TOTAL PASIVOS	33.317.473	26.165.789	27,3%
Interés Minoritario			
Patrimonio atribuible a la controladora	7.095.765	7.911.256	-10,3%
TOTAL PATRIMONIO	7.095.765	7.911.256	-10,3%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	40.413.238	34.077.045	18,6%

Los **Activos** totales de la Compañía presentan una variación de 18,6% respecto al año anterior, principalmente provocado por:

Activos Corrientes: la variación de MM\$6.182 respecto al año anterior (18,1%) fue producto principalmente por cuatro razones:

- Aumento en MM\$3.335 de la cuenta "Otros activos financieros", correspondiente a contratos de leasing habitacional, que aumentan producto del mayor financiamiento de largo plazo.
- La disminución de la cuenta "Efectivos y Equivalentes de Efectivo" por MM\$2.531, se explica por la menor venta de cartera realizada en diciembre y por un mayor pago en el ultimo trimestre de viviendas por pagar.
- El aumento de la cuenta de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en MM\$4.505 se debe principalmente a la variación de la cuenta de BVL por cobrar MM\$1.872, producto de que la compañía decidió tener un mayor stock de BVL para encontrar un mejor precio de venta (Las tasas de interés de largo plazo subieron en diciembre). También vemos un aumento en la cuenta por cobrar a compañías de seguro por MM\$1.458. Este aumento principalmente se debe a la contabilización de la serie subordinada que tenemos producto del financiamiento del Security (corresponde a un 13% del total). Por otra parte vemos un aumento en MM\$1.045 de las cuenta por cobrar.
- También dentro de la cuenta de activos corrientes vemos el aumento de la cuenta por cobrar a empresas relacionadas, cuenta que aumenta en MM\$677.

Activos No Corrientes: observamos un aumento de MM\$155 (1.014,3%), principalmente producto del aumento de activo y bienes en arrendamiento de la compañía, y de las amortizaciones y depreciaciones de las instalaciones y equipos de la compañía.

Por otro lado, los **Pasivos** totales aumentaron en MM\$7.152 (27,3%) principalmente debido a:

Pasivos Corrientes: aumentaron en total MM\$2.167 (8,5%), debido principalmente a dos razones:

- La disminución de la cuenta viviendas por pagar por MM\$3.061 (En Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por pagar), producto de la mayor disponibilidad de caja por las mayores ventas de cartera del ultimo trimestre, del financiamiento de largo plazo con el Fondo de Inversión Security Deuda Privada ULH y por la menor originación comparada con el año pasado.
- La cuenta "Otros Pasivos Financieros" aumenta en MM\$4.630, por el aumento del financiamiento con fondos inversión de corto plazo, cuenta que aumenta en MM\$5.803 y por la emisión de un efecto de comercio, cuyo valor a diciembre es de MM\$690 (colocación por MM\$700 en octubre). Efecto que se compensa parcialmente con la disminución de MM\$1.863 del financiamiento con bancos
- Las cuentas por pagar a empresas relacionadas prácticamente se mantienen sin variación.

Pasivos no Corrientes: aumento total de MM\$4.985 (865,5%), debido principalmente a:

- Aumento de la deuda financiera de largo plazo por el financiamiento otorgado por el Fondo de Inversión Security Deuda Privada ULH, por MM\$3.489 y por MM\$1.541 de un crédito de largo plazo.
- Disminución de MM\$45 en la cuenta de pasivos por impuestos diferidos.

Finalmente, el **Patrimonio** atribuible a los propietarios de la controladora presentó una disminución de un 10,3%; explicado por:

- El capital emitido disminuyó en MM\$813 producto de que este año se repartió el 50% del resultado del año pasado más parte de las utilidades acumuladas, repartiendo en total MM\$2.121. Adicionalmente en octubre se realizó un reparto extraordinario de dividendos de MM\$700, con el objetivo de rebajar la cuenta entre empresas relacionadas. Finalmente vemos un resultado del ejercicio más alto que el año pasado. (MM\$2.049 vs MM\$1.906)

Destacamos que el patrimonio debe ser mayor a UF 140.000 de acuerdo con los covenants de la línea N°140 de los efectos de comercio, la cual hoy en día es de UF 184.705

INDICADORES FINANCIEROS

Los principales indicadores financieros del balance relativos a liquidez, endeudamiento y actividad son los siguientes:

Indices de Liquidez	31-12-2024	31-12-2023	Variación % Dic 24/ Dic. 23
Liquidez corriente (Activos Corrientes / Pasivos Corrientes)	1,45	1,33	9,1%
Razón ácida ((Activos Corrientes - Inventarios) / Pasivos Corrientes)	1,45	1,33	9,1%

Tanto el indicador de liquidez corriente como razón aumentan un 9,1% respecto a Diciembre de 2023, principalmente por un mayor aumento en los activos corrientes que el aumento en los pasivos corrientes.

Cabe resaltar que la liquidez es parte de los covenants de la línea N°140 de los efectos de comercio, la cual debe ser mayor a 1,0 veces por lo que esta cumplido.

INDICES DE ENDEUDAMIENTO	31-12-2024	31-12-2023	Variación % Dic 24/ Dic 23
Porción de la deuda a corto plazo (Deuda de corto plazo (corriente) / deuda total)	75,6%	98,89%	-23,6%
Porción de la deuda de largo plazo (Deuda de largo plazo (no corriente) / deuda total)	24,4%	1,10%	2.118,2%
Leverage (Total Pasivos/Total Patrimonio)	4,70	3,31	42,0%
Razón de Endeudamiento ⁽¹⁾	0,82	0,77	6,5%
Cobertura de Gastos Financieros ⁽²⁾	2,31	2,51	-8,0%

(1) Corresponde al total de pasivos, dividido por el total de activos.

(2) Corresponde a (Margen Bruto- Gastos de Adm. y vta - otros gastos + otros ingresos por función + Gastos por depreciaciones y amortización) de los últimos 12 meses dividido por los gastos financieros de los últimos 12 meses.

La estructura de deuda de la compañía varía de forma importante respecto al periodo pasado. Del total de financiamiento, un 75,6% está a corto plazo (versus un 98,89% de Diciembre 2023) y el otro 24,4% (versus el 1,1% de Diciembre del 2023) con vencimiento superior a 1 año. Del total, MM\$3.489 corresponden a un financiamiento con un fondo de inversión del Security, MM\$1.668 con el banco Consorcio. La compañía desde hace algunos años ha diversificado sus fuentes de financiamiento, incorporando el financiamiento a través de fondos de inversión y este año ha empezado a emitir nuevamente efectos de comercio.

Por otra parte, el leverage de la compañía aumenta en 42,0%, a raíz de que el pasivo exigible aumenta proporcionalmente más que el patrimonio, producto de las mayores necesidades de caja para financiar el crecimiento de la originación de nuevos contratos y también por la disminución del patrimonio por el mayor reparto de utilidades del 2024.

La razón de endeudamiento aumenta 6,5%. Si bien se han originado más contratos de leasing, junto con la mayor venta de cartera, también ha aumentado la cuenta de otros pasivos financieros, con el objetivo de tener mayor financiamiento para un pago más oportuno.

En relación a la cobertura de gastos financieros durante el período disminuye un 8%, principalmente por el aumento de los gastos financieros en una mayor proporción que la generación de caja.

Importante mencionar que el leverage es parte de los covenants de la línea N°140 de los efectos de comercio, la cual debe ser menor a 5,0 veces por lo que esta cumplido.

FLUJO DE EFECTIVO (valores en miles de pesos)	31-12-24	31-12-23	Variación % Dic 2024 / Dic.2023
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(10.054.446)	3.813.455	-363,7%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(2.911)	0	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	7.526.152	(466.452)	1.713,5%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(2.531.205)	3.347.003	-175,6%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	3.396.658	49.655	6.740,5%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	865.453	3.396.658	-74,5%

El saldo final de efectivo y equivalentes al efectivo presenta variaciones importantes respecto al periodo anterior. Las mayores variaciones se registran principalmente en las actividades de operación y de financiamiento. En el caso del flujo procedentes de actividades de operación vemos una diferencia de -MM\$13.868 que se debe principalmente a: (1) los mayores pagos a proveedores (pago de casas), cuenta que aumenta en -MM\$13.014 y (2) por el mayor pago de dividendos, cuenta que aumenta en -MM\$2.038, Los efectos anteriores se ven contrarrestados por el mayor cobro de comisiones y otros ingresos, cuenta que aumenta en MM\$2.397

Por otro lado, la mayor diferencia en actividades de financiación MM\$7.993 se ve explicada por un mayor flujo provenientes de préstamos clasificados como actividades de financiación cuenta que aumenta en MM\$6.248, principalmente por el mayor financiamiento con créditos y por la emisión del efecto de comercio. También vemos un aumento del financiamiento con fondos de inversión, cuenta que aumenta en MM\$12.455. Este mayor aumento de financiamiento se da para disminuir el periodo de pago a los clientes por la originación de contratos de leasing habitacional. Así mismo hubo un mayor pago a los financiamientos con fondos de inversión cuenta que aumento en -MM\$2.674

Además, vemos un mayor financiamiento por empresas relacionadas, cuenta que aumenta en MM\$565.000, sin embargo, también vemos un mayor pago por este mismo concepto, por -MM\$2.269, en un esfuerzo de la compañía por bajar la cuenta.

Finalmente observamos un aumento en un 1.713,5% del efectivo neto, que pasa desde -MM\$466 a MM\$7.526. Esta diferencia se explica por la mayor entrada de efectivo en comparación con la salida de efectivo del 2023.

El incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo registro una variación de MM\$5.878 (-175,6%). El saldo neto de efectivo disminuyó en 2024, en contraste con un aumento en 2023, lo que indica que, aunque las actividades de financiación aportaron más recursos, las mayores salidas en actividades operativas generaron una reducción del efectivo disponible, vemos que el efectivo al final del periodo 2024 es de MM\$865, versus que el de 2023 es de MM\$3.397, diferencia de -74,5%.

En conclusión, la empresa experimentó un aumento en los ingresos, y en el financiamiento, pero también un mayor gasto operativo, y mayores pagos de dividendo. El flujo de caja operativo (principalmente pago de viviendas por la originación de contratos de leasing) fue significativamente negativo, lo que redujo finalmente el flujo disponible, a pesar de los mayores flujos de actividades de financiación. Esto se da principalmente por la mayor originación que la empresa ha sostenido en los últimos años, en línea con el mayor crecimiento.

ESTADO DE RESULTADOS

Los principales indicadores financieros relativos a cuentas de resultado son las siguiente:

Indicadores	01-01-2024 31-12-2024	01-01-2023 31-12-2023	Variación% Dic.2024/ Dic.2023
Ingresos de actividades ordinarias	49.505.224	48.241.459	2,6%
Costo de Venta	(44.485.742)	(44.038.465)	1,0%
Ganancia Bruta	5.019.482	4.202.994	19,4%
Ganancia Bruta / Ingresos de actividades ordinarias (%)	10,14%	8,71%	16,4%
Gastos de Adm. y Ventas	(3.065.090)	(2.459.833)	24,6%
Gastos de Adm. y Ventas / Ing. de actividades ordinarias (%)	6,19%	5,01%	23,6%
Gastos financieros	(1.630.275)	(1.316.373)	23,8%
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	2.048.912	1.905.745	7,5%
R.A.I.I.D.A. (Ebitda) (1)	3.761.497	3.307.370	13,7%
Rentabilidad del patrimonio	28,88%	24,10%	19,8%,
Rentabilidad del activo	5,07%	5,60%	-9,5%

(1) (Margen bruto – Gastos de Adm. y venta – Otros gastos + Otros ingresos por función + Gastos por depreciaciones y amortización) del periodo

Los Ingresos de actividades ordinarias se mantienen prácticamente iguales, aumentando sólo en 2,6% en comparación con los obtenidos a diciembre 2023. El mayor impacto fue un aumento en los ingresos de venta de cartera por MM\$6.032, seguido por el aumento de los ingresos por arriendo (mayor devengo de contratos de leasing habitacional) que aumenta en MM\$307. Estos mayores ingresos, se ven compensados parcialmente por la disminución de los ingresos por la venta de BVL, cuenta que disminuye en MM\$5.072. Esta menor venta fue producto del aumento de las tasas de interés en el ultimo tiempo, lo que provoco mayores perdidas en la venta de BVL.

Los costos de venta aumentan sólo en MM\$447 diferencia explicada principalmente por el aumento del costo de venta de cartera que impacta en MM\$5.599, efecto compensado por la disminución del costo de venta de los BVL, por MM\$5.511.

Los Gastos de Administración y Ventas aumentan 24,6% de un periodo a otro, principalmente por mayores gastos en remuneraciones por MM\$386, producto de la contratación de mayor dotación junto con el ajuste producto del IPC alcanzado durante el 2023, un aumento en MM\$106 por los servicios de administración de activos. Este mayor aumento se debe al mayor número de contratos administrados.

Por otro lado, los Gastos Financieros aumentan en 23,8% respecto a Diciembre del 2023, aumentando en MM\$314. Esta diferencia se explica porque si bien hubo una disminución importante en el costo financiero, por una menor tasa de interés, se compenso por un mayor aumento de la deuda.

Las Ganancias del ejercicio al 31 de Diciembre de 2024 fue de MM\$2.049, mientras que al 31 de Diciembre de 2023 fue de MM\$1.906. La mayor utilidad se debe principalmente a la menor pérdida bruta por venta de BVL. El año 2023 tuvo una pérdida bruta de MM\$472, versus que el 2024 la pérdida bruta fue de MM\$78, y en una menor parte por la mayor venta de cartera neta de la recompra de WEG.

El EBITDA del periodo de enero a Diciembre, aumenta en MM\$454, principalmente porque los ingresos aumentan en mayor medida que los costos de venta, aumentando el margen bruto en un 19,4% respecto a diciembre de 2023.

SINOPSIS DEL MERCADO

Este año Unidad ha tenido una menor originación respecto a la del 2023, realizando un total de 961 contratos por un total de UF 708.325 versus los 1.071 contratos por un total de UF 761.987, realizados el 2023. En venta de cartera, la empresa vendió un total de UF 824.756 en saldo insoluto, con un precio de venta de UF 1.014.268, el margen neto total paso desde 17,9% a 18,9%. Sin embargo, si sacamos de la venta de cartera, la recompra de contratos a WEG por UF135.782 y posterior venta a Consorcio por UF141.272, con un saldo insoluto de UF 119.966 y un margen neto de UF 5.489, el margen neto consolidado por ventas de cartera llega a 22,0%.

Este año se caracterizó por un año más estable, con una menor inflación y con una disminución de las tasas de interés. Estos factores, junto con el mantenimiento del presupuesto de la nación al programa de Leasing Habitacional, en 5.000 subsidios, tuvo un impacto positivo en la mayor utilidad alcanzada, que aumenta desde MM\$1.906 el 2023 a MM\$2.049 en 2024.

Unidad ha continuado con las mejoras en su sistema de originación de los contratos de leasing, digitalizando todo el proceso de la escrituración y creando procesos de control, lo que ha significado obtener menores tiempos en la formalización de los contratos, en las ventas de cartera y en la cobranza de los contratos en morosidad.

Además de lo anterior y con el fin de mejorar la gestión de cobranza prejudicial y judicial la compañía contrató un recurso interno adicional, junto con incorporar nuevas empresas que realizan la cobranza judicial. Como resultado de lo anterior, Unidad ha disminuido la morosidad en los diferentes tramos y ha aumentado el porcentaje de clientes al día.

Finalmente, el presupuesto de la nación al programa de Leasing Habitacional para el año 2025 se mantuvo en 5.000 subsidios, lo que permitirá a Unidad seguir manteniendo los volúmenes de originación alcanzados el año pasado

La presencia de Unidad Leasing en las principales regiones de Chile, junto con las buenas relaciones comerciales con diferentes inmobiliarias e intermediarios nos ha permitido seguir originando volúmenes interesantes que nos mantienen en la posición de líder del mercado.

Este año tanto Humphreys como Feller mantuvieron la clasificación de riesgo de BBB estable para la compañía. A la fecha se han emitido efectos de comercio por MM\$4.800. De los cuales sólo se encuentran MM\$700 vigentes.

Factores de Riesgo

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 de que el valor recuperable de éstos es menor al valor contabilizado, de acuerdo con 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.

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.

Con respecto al riesgo de mora de los contratos de leasing originados, Unidad realiza una exhaustiva evaluación de cada uno de sus clientes, basándose en una política de riesgo conocida y aprobada por sus directores, similar a la utilizada en la banca en el otorgamiento de créditos hipotecarios.

Nuestras operaciones en promedio tienen una relación leasing/garantía del 65% al momento de la originación, lo que permite tener una excelente cobertura en los casos de incumplimiento de los contratos.

La evidencia empírica de la venta de las propiedades de los últimos tres años, de aquellos contratos que no han llegado a término, muestra en promedio una cobertura de más del 100% del saldo insoluto. Esto quiere decir que el monto recaudado por la venta de la propiedad alcanza más que para cubrir el saldo insoluto del contrato de leasing.

Adicionalmente, el gobierno a través del Ministerio de Vivienda otorga un seguro de garantía de remate para aquellos contratos que tienen subsidio (más del 99% de la cartera de Unidad). La garantía de remate se refiere a que, en caso de un eventual remate en que el monto recaudado por la venta de la propiedad no alcance a cubrir el saldo insoluto de la deuda, el Ministerio de Vivienda cubrirá la diferencia, cubriendo así cualquier tipo de riesgo crediticio.

d) Riesgo de liquidez

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

Como parte de la gestión de riesgos, Unidad Leasing Habitacional S.A, cuenta con políticas de gestión de liquidez que aseguran el cumplimiento oportuno de sus obligaciones, tanto en condiciones normales como en situaciones excepcionales, cuando estas últimas puedan alejarse en forma significativa de lo esperado. A este respecto, la Empresa realiza un seguimiento diario a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios 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	659.100	284.168	628.201	616.638
Ingresos	1.341.950	3.980.498	7.785.929	11.972.324
Egresos	(1.685.953)	(3.913.917)	(7.399.192)	(11.594.568)
Posición neta	315.097	350.749	1.014.938	994.394

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	(60.545)	(63.766)	(127.532)	(255.064)
Seguros	(168.094)	(168.094)	(336.188)	(336.188)
Recaudaciones por aplicar	(1.468)	(2.934)	(5.868)	(6.730)
Cuentas por pagar inmobiliarias	(1.280.957)	(1.841.874)	(3.331.124)	(5.969.593)
Retenciones	(20.199)	(20.199)	(40.398)	(80.796)
Impuesto único y segunda categoría	(104.870)	(104.870)	(176.091)	(176.091)
Perfilamiento de pasivos	(1.636.133)	(2.201.737)	(4.017.201)	(6.824.462)

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.





● Estados Financieros

2024/2023

unidad

Leasing habitacional

