Estados Financieros

Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

Correspondiente a los períodos
terminados al 31 de marzo de 2011,
al 31 de diciembre de 2010
y 1 de enero de 2010.

INDICE

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO 3
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION 4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO 5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - METODO DIRECTO 6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 7
NOTA 1: Información General. 7
NOTA 2: Principios de contabilidad aplicados. 8
NOTA 3: Primera aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 13
NOTA 4: Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Coberturas 14
NOTA 5: Estado de Flujo de Efectivo 17
NOTA 6: Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. 17
NOTA 7: Inventarios 17
NOTA 8: Otros activos Financieros No Corrientes. 18
NOTA 9: Propiedades, Planta y Equipos. 18
NOTA 10: Activos por Impuestos Diferidos. 18
NOTA 11: Otros Pasivos Financieros Corrientes. 18
NOTA 12: Otros Pasivos Financieros No Corrientes. 19
NOTA 13: Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar. 19
NOTA 14: Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas. 19
NOTA 15: Pasivos Incluidos en Grupos de Activos. 19
NOTA 16: Pasivos por Impuestos Diferidos. 19
NOTA 17: Detalle de Activos y Pasivos por Moneda. 20
NOTA 18: Propiedad, Control y Capital. 21
NOTA 19: Ingresos de Actividades Ordinarias. 22
NOTA 20: Política de Dividendos. 22
NOTA 21: Remuneración del Directorio. 22
NOTA 22: Contingencias y Restricciones. 22
NOTA 23: Cauciones Obtenidas de Terceros. 22
NOTA 24: Sanciones. 23
NOTA 25: Medio Ambiente. 24
NOTA 26: Hechos Posteriores. 24

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO:

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION S.A.

Estado de Situación Financiera Clasificado

	Nota	31-03-2011	31-12-2010	01-01-2010
Activos		**M$**	**M$**	**M$**
Activos corrientes				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		341.398	171.268	84.896
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		796.763	635.993	877.176
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas		-	-	7.879
Inventarios		7.956.255	8.107.790	8.285.279
Total de activos corrientes		**9.094.416**	**8.915.051**	**9.255.230**
Activos no corrientes				
Otros activos financieros no corrientes		4.123.245	4.099.820	4.002.155
Propiedades, Planta y Equipo		2.848	7.206	19.524
Activos por impuestos diferidos		613.586	602.571	590.760
Total de activos no corrientes		**4.739.679**	**4.709.597**	**4.612.439**
Total de activos		**13.834.095**	**13.624.648**	**13.867.669**
Patrimonio y pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes		3.146.361	3.123.036	3.632.130
Cuentas comerciales y otras cuentaspor pagar		635.100	638.301	535.127
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas		720.195	481.559	425.939
Total de pasivos corrientes		**4.501.656**	**4.242.896**	**4.593.196**
Pasivos incluidos en grupos de activos		37.457	37.457	56.782
Pasivos corrientes totales		**4.539.113**	**4.280.353**	**4.649.978**
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes		3.862.266	3.938.470	3.912.754
Pasivo por impuestos diferidos		699.329	696.969	680.366
Total de pasivos no corrientes		**4.561.595**	**4.635.439**	**4.593.120**
Total pasivos		**9.100.708**	**8.915.792**	**9.243.098**
Patrimonio				
Capital emitido		5.416.398	5.416.398	5.416.398
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(818.421)	(728.041)	(839.306)
Otras reservas		135.410	20.499	47.479
Patrimonio total		**4.733.387**	**4.708.856**	**4.624.571**
Total de patrimonio y pasivos		**13.834.095**	**13.624.648**	**13.867.669**

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION:

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION S.A.

Estado de Resultados Integral por Función

	Nota	01-01-2011 31-03-2011 M$	01-01-2010 31-03-2010 M$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias		179.279	186.642
Gasto de administración		(122.565)	(90.317)
Costos financieros		(103.850)	(87.550)
Diferencias de cambio		57.698	28.640
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		**10.562**	**37.415**
Gasto por impuestos a las ganancias		-	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		10.562	37.415
Ganancia (pérdida)		**10.562**	**37.415**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO:

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION S.A.

Estado de Cambio en el Patrimonio neto

Por el período terminado al 31 de marzo de 2011 y 2010

2011

	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio total
	M$	M$	M$	M$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011	5.416.398		(728.041)	4.688.357
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		20.499		20.499
Saldo Inicial Reexpresado	5.416.398	20.499	(728.041)	4.708.856
Cambios en patrimonio				
Ganancia (pérdida)		13.969	10.562	10.562
Saldo Final Período Actual 31/03/2011	**5.416.398**	**34.468**	**(717.479)**	**4.733.387**

2010

	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio total
	M$	M$	M$	M$
Saldo Inicial Período Anterior 01/01/2010	5.416.398		(839.306)	4.577.092
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		47.479		47.479
Saldo Inicial Reexpresado	5.416.398	47.479	(839.306)	4.624.571
Cambios en patrimonio				
Ganancia (pérdida)			37.415	37.415
Saldo Final Período Anterior 31/03/2010	**5.416.398**	**47.479**	**(801.891)**	**4.661.986**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - METODO DIRECTO

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION S.A.

Estado de Flujos de Efectivo Directo

	01-01-2011 31-03-2011 M$	01-01-2010 31-03-2010 M$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	404.515	399.480
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	-	37.138
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(278.263)	(251.260)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(5.235)	(10.331)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(2.772)	(4.564)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**118.245**	**170.463**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	31.517
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**-**	**31.517**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	369.944	1.075.778
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(132.498)	(1.121.778)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(185.561)	(105.806)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**51.885**	**(151.806)**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	170.130	50.174
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	170.130	50.174
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	171.268	84.896
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**341.398**	**135.070**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1: Información General.

Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., antes denominada Vive Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., se constituyó por escritura pública con fecha 05 de agosto de 2004.

Con fecha 05 de noviembre de 2004, la Sociedad se inscribió en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, quedando inscrita con el No. 857 en dicho registro, por lo tanto está bajo la fiscalización de dicha Superintendencia.

El objeto social de Hipotecaria La Construcción Leasing, es la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa

Para la realización de su objeto, la Sociedad se regirá por las disposiciones contenidas en la ley No. 19.281, del 27 de marzo de 1995, sobre "Arrendamientos de Viviendas con Promesa de Compraventa", su normativa complementaria y las que se establecieren o introduzcan en el futuro. La Sociedad podrá concurrir a la formación de nuevas personas jurídicas de cualquier tipo, o ingresar a ellas.

Con fecha 25 de septiembre del 2009, la sociedad inscribió en el registro de comercio a fojas 46203 número 31960, el cambio de la razón social, pasando de Vive Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. a Hipotecaria la Construcción Leasing S.A.

Con fecha 9 de mayo de 2010, con la entrada en vigencia de la ley 20.382 de octubre de 2009, se procedió a cancelar su inscripción Nº.857 en el Registro de Valores y paso a formar parte del Registro de Entidades Informantes, bajo el Nº 110.

NOTA 2: Principios de contabilidad aplicados.

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) vigentes al 31 de marzo de 2011, y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, las que han sido aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

Los estados financieros presentados por Hipotecaria La Construcción Leasing, comprenden:

- Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.
El estado de situación financiera clasificado se presenta para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2011, al 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010.

- Estado Integral de resultados:

El estado integral de resultados se presenta, por función, para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2011 y 31 de marzo 2010.

- Estado de Flujo de Efectivo:

El estado de flujo de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2011 y 31 de marzo 2010.

- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto:

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2011 y 31 de marzo 2010.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los Estados Financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la Sociedad

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los Estados Financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción, posteriormente al reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de las mismas.

El deterioro se determinará en base a la antigüedad de éstas y a su evaluación individual.

2.6 Cuenta corriente Empresa Relacionada, que devengan intereses

Estos préstamos se registran por el efectivo recibido, neto de los costos incurridos en la transacción. Se valorizan a su costo amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

2.7 Contratos Leasing

La sociedad ha entregado en arriendo con opción de compra viviendas, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing financiero, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

Según lo establecido en la NIC 17, se reconoce al inicio, del arrendamiento un activo y un pasivo en el balance al valor justo del bien arrendado, a su valor actual de los pagos mínimos del leasing si éste fuere menor. Los costos directos de la operación se incluirán como mayor valor del activo.

Los costos directos iniciales se incluyen en la medición inicial del saldo por cobrar de leasing financiero y reducen el monto de ingresos reconocidos en el plazo del leasing, debido a la determinación de la tasa efectiva.

2.8 Activos para Leasing

Según lo establecido en la NIC 40, se utilizara el Modelo del valor razonable, ya que los activos mantenidos para la venta se valorizarán al menor valor entre sus valores libros y sus valores justos (tasación), menos los costos de venta, se agregaran a este valor, los montos necesarios, para mantener la propiedad hasta el momento de su venta. Se registrará una pérdida por deterioro por cualquier reducción inicial o posterior.

Posteriores incrementos solo se reconocen hasta el monto de las pérdidas por deterioros reconocidas anteriormente. Estos activos no serán depreciados.

2.9 Bonos Subordinados

Los bonos subordinados nacen como parte integral del proceso de Securitización, producto de la venta de contratos. Ellos se presentan netos de una provisión por menor valor determinada por la administración de la sociedad.

Según lo establecido en la NIC 39, en el momento de la adquisición la sociedad valoró estos activos a su valor justo, mediante un modelo de valorización elaborado por la sociedad de leasing en base a escenarios de comportamiento determinados por la entidad securitizadora para la cartera de contratos cedidos, incrementados en sus costos de transacción inicial, de manera de determinar su devengo a tasa efectiva.

Dado que no existe un mercado activo para estos instrumentos, la sociedad clasifica los bonos subordinados como activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, estableciendo el valor razonable, a la tasa de interés efectiva descrita en el párrafo anterior, como su costo amortizado, manifestando su intención efectiva para mantenerlos hasta su vencimiento.

2.10 Deterioro de los activos (NIC 36)

Se evaluaran en forma periódica, la existencia de indicios de deterioro en los bienes, lo que implicaría que el valor libro de estos no pudiera recuperarse.

2.11 Activos financieros

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros individualmente significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

El reverso de una pérdida por deterioro ocurre sólo si éste puede ser relacionado objetivamente con un evento ocurrido después de que este fue reconocido. En el caso de los activos financieros registrados al costo amortizado, el reverso es reconocido en el resultado.

2.12 Activos no financieros

Al cierre de cada estado financiero anual, o cuando se estime necesario, se analizará el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor.

En caso de que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realizará una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estimará la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registrará la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del período.

2.13 Impuestos a la renta e impuestos diferidos

El impuesto a la renta ha sido determinado sobre la base de las disposiciones legales vigentes.

El gasto por impuesto a la renta se basa en las utilidades del año, considerando el efecto de los impuestos diferidos, los cuales son reconocidos usando el método del balance general, para determinar las diferencias temporales entre el valor contable de los activos y pasivos y su base tributaria.

2.14 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable de que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

2.15 Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo al momento en que la Junta extraordinaria de Accionistas lo aprueba en función de la política de dividendos acordada.

2.16 Reconocimiento de los Ingresos (NIC 18)

La Sociedad reconoce como ingresos de la explotación la utilidad realizada luego de un proceso de Securitización, o de un proceso de venta-endoso de contratos de leasing a inversionistas institucionales o terceros.

Se reconocen ingresos sobre la cartera administrada y se cobra una comisión mensual por la administración de estos créditos.

Se reconocen ingresos, sobre la administración de seguros que se realizan a las compañías de seguros, por los productos que se administran por ellos.

Los ingresos financieros son contabilizados de acuerdo a su devengo y son presentados en el rubro Ingresos financieros.

Los costos financieros son generalmente llevados a gastos cuando estos se incurren, excepto aquellos para financiar la construcción o el desarrollo de activos cualificados requiriendo un período sustancial para preparar el activo para su uso.

Los costos financieros son capitalizados desde la fecha en que se tiene conocimiento del activo a construir. El monto de los costos financieros capitalizados (antes de impuestos) para el período es determinado por la aplicación de la tasa de interés efectiva de los préstamos vigentes durante el período en que se capitalizaron gastos financieros a los activos cualificados.

NOTA 3: Primera aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

3.1 Bases de transición a las NIIF

Hasta el 31 de diciembre de 2010, Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. A contar del 1° de enero de 2011, los estados financieros son preparados de acuerdo a las NIIF.

La fecha de transición de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. es el 1 de enero de 2011, para lo cual ha preparado su balance de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

A continuación se muestran los principales ajustes al patrimonio por efectos de las principales diferencias entre los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile (PCGA) y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicadas por la sociedad al cierre de los Estados Financieros.

3.1 Principales ajustes aplicados:

	31-03-2011	**31-12-2010**	**01-01-2010**
	M$	**M$**	**M$**
Corrección Monetaria	0	116.133	-47.479
Gastos Anticipados	-14.142	-13.968	0
Total	**-14.142**	**102.165**	**-47.479**

3.2 Conciliación del Patrimonio Neto desde Principios Contables Generalmente Aceptados en Chile (PCGA Chilenos) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31 de diciembre de 2010:

Patrimonio neto de acuerdo a PCGA en Chile al 01-01-2010	4.624.571
Ajustes resultados del ejercicio 2010	
Ajustes Corrección monetaria	84.285
Patrimonio ajustado a NIIf al 31-12-2010	4.708.856

NOTA 4: Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Coberturas.

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la sociedad está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas por el Directorio de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la sociedad, así como una descripción de las medidas de mitigación vigentes.

4.1 Riesgo de mercado

La sociedad mantiene en la actualidad 3 ámbitos de negocio claramente definidos:

- Originación de contratos de leasing habitacional.
- Administración de carteras de contratos de leasing habitacional.
- Venta de propiedades recuperadas.

- Originación de contratos de leasing habitacional:

Dentro de este ámbito se identifica la venta de contratos de leasing habitacional, ya sea a sociedades securitizadoras y/o inversionistas institucionales principalmente a compañías de seguros.
La venta a sociedades securitizadoras, lo que implica la emisión de títulos de deuda desmaterializados con cargo a los flujos de los contratos cedidos, esta determinada por las variaciones que experimente la tasa de estos instrumentos durante el proceso de acopio de contratos y a las variaciones en los factores que afectan su demanda.
La venta directa a inversionistas institucionales y/o compañías de seguros, se ve afectada por el riesgo de crédito asociado al la probabilidad de no pago de los arrendatarios durante el proceso de perfeccionamiento de los contratos previos a su venta. Sin embargo esta probabilidad es estadísticamente baja y se mitiga por un fuerte proceso de selección de riesgos.
Los riesgos de cesantía y fallecimiento están cubiertos por sendos contratos de seguros.

- Administración de carteras de contratos de leasing habitacional.

Dentro de este ámbito se identifica la administración de carteras de contratos de leasing habitacional y la administración y recaudación de las primas de seguros asociadas a este tipo de contratos.
La administración de carteras esta estrictamente regulada por contratos de administración primaria, lo que obliga a ambas partes a ejecutar en tiempo y forma un protocolo muy preciso de eventos y actividades, por lo que su incumplimiento se hace muy improbable. La administración de seguros también se regula de manera estricta y puede afectarse por ajustes en los márgenes de mercado.

- Venta de propiedades recuperadas.

Dentro de éste ámbito se identifica la venta y/o recolocación de activos que se han recuperado producto de un proceso de ejecución de garantías ante el total incumplimiento de pago de los arrendatarios promitentes compradores.
Existen estrictos procedimientos de control de gastos de mantención y selección de proveedores para la preparación y disponibilidad para la venta de las viviendas recuperadas.
Los riesgos de daños y deterioros a las propiedades están cubiertos por sendos contratos de seguros.

4.2 Riesgo de tipo de cambio (UF)

Existen partidas de los estados financieros denominados en unidades de fomento (UF), que están expuestos a cambios en su valor en pesos, en la medida que se produzcan cambios en la paridad.

4.3 Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento de corto plazo de la sociedad se basa en el flujo de caja generado por los ingresos de explotación y la venta de las propiedades mantenidas en el activo para la venta.

La estructura de financiamiento de largo plazo de la sociedad considera financiamientos bancarios que se obtuvieron para generar la cartera de contratos de leasing habitacional mantenida en el activo disponible para la venta. Algunos de estos financiamientos están expresados en UF y otros en pesos y están sujetos a renovaciones periódicas. Están expresados a la tasa TAB de plazo y moneda equivalente más un determinado spread. Todo lo anterior se afecta ante variaciones del tipo de cambio y de la tasa de actividad bancaria.

4.4 Riesgo de crédito

Este riesgo está referido a la capacidad de terceros de cumplir con sus obligaciones financieras con la sociedad. Dentro de las partidas expuestas a este riesgo se distinguen 2 categorías:

- Activos financieros

Corresponde a los saldos de efectivo y equivalente, depósitos a plazo y valores negociables. La capacidad la sociedad de recuperar estos fondos a su vencimiento depende de la solvencia de la institución en el que se encuentren depositados. Como mitigante a este riesgo, grupota sociedad tiene una política financiera que específica parámetros de calidad crediticia que deben cumplir las instituciones financieras para poder ser consideradas elegibles como depositarias de los productos ya indicados, así como límites máximos de concentración por institución. El cumplimiento de esta política es realizada por Gerente de Administración y Finanzas.

- Deudores por ventas y otras cuentas por cobrar

El riesgo de incobrabilidad de los deudores por venta de la sociedad se establece cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeuda de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

4.5 Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la sociedad para amortizar o refinanciar a precios de mercado razonables los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables.

La sociedad estima que la generación de flujos de fondos para hacer frente a las obligaciones financieras es suficiente.

Por otra parte la sociedad estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en su plan financiero, y que adicionalmente no se verifica descalce en el duration de sus activos y sus pasivos.

Para estimar el valor actual de los flujos de caja futuros estimados, la sociedad prepara las provisiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por la Administración. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones disponibles de ingresos y costos de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando tanto las mejores estimaciones como la experiencia del pasado y las expectativas futuras.

El cumplimiento de esta política es realizada por Gerente de Administración y Finanzas.

NOTA 5: Efectivo y equivalentes al efectivo.

La composición del rubro al cierre de cada período es la siguiente:

	31-03-2011 M$	31-12-2010 M$	01-01-2010 M$
Saldo en Caja	123.657	8.617	4.463
Saldo en Banco	217.628	162.525	43.243
Bonos Renta Fija	113	126	37.190
Totales	**341.398**	**171.268**	**84.896**

NOTA 6: Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Al 31 de marzo de 2011 en este rubro Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. presentaba los siguientes saldos:

	31-03-2011 M$	31-12-2010 M$	01-01-2010 M$
Deudores Subsidio	115.861	110.911	74.765
Facturas por Cobrar	85.513	50.692	67.369
Arriendos por Percibir	360.241	358.540	530.723
Deudores Varios	101.533	25.759	29.893
Gastos Legales por Recupe	55.895	52.019	96.566
Otros	77.720	38.072	77.860
Total	**796.763**	**635.993**	**877.176**

Los deudores comerciales no presentan perdidas por deterioro debido a que estos no presentan ajustes por concepto de provisión.

NOTA 7: Inventarios

La partida corresponde a los saldos que se encuentran pendientes de activación para su cobro, los que corresponden a los futuros arriendos por cobrar que se generaran en la medida que estos se realicen como tal. Tales efectos quedan a valor neto realizable a los cuales se les descontaran los costos asociados de las operaciones.
Los saldos de cierre son los siguientes:

	31-03-2011 M$	31-12-2010 M$	01-01-2010 M$
Deudorespor Leasing Corto Plazo	640.985	654.044	769.014
Deudorespor Leasing Largo Plazo	10.614.779	10.978.848	13.541.474
Propiedades Recuperadas	2.090.529	2.091.589	1.083.296
Gasto Diferido	220.335	220.335	231.196
Rentas diferidas corto plazo	-489.701	-503.245	-602.573
Rentas diferidas largo plazo	-5.120.672	-5.333.781	-6.737.128
Total	**7.956.255**	**8.107.790**	**8.285.279**

NOTA 8: Otros activos Financieros No Corrientes.

Este rubro está representado por los Bonos Subordinados, los cuales son productos de

	31-03-2011	31-12-2010	01-01-2010
	M$	M$	M$
Bono Subordinados	4.864.431	4.836.795	4.721.532
Menor Valor en Valorizacion	-741.186	-736.975	-719.377
Total	**4.123.245**	**4.099.820**	**4.002.155**

NOTA 9: Propiedades, Planta y Equipos.

	31-03-2011	31-12-2010	01-01-2010
	M$	M$	M$
Equipos de oficina	2.809	2.809	2.775
Equipos de computacion	20.724	20.724	20.501
Muebles y utiles	13.765	13.765	13.577
Otros activos fijos	35.956	35.956	35.079
Depreciacion acumulada	-70.406	-66.048	-52.408
Total	**2.848**	**7.206**	**19.524**

NOTA 10: Activos por Impuestos Diferidos.

	31-03-2011	31-12-2010	01-01-2010
	M$	M$	M$
Impuestos diferidos por cobrar	613.254	602.239	590.760
Excedentes de Impuestos	332	332	0
Total	**613.586**	**602.571**	**590.760**

NOTA 11: Otros Pasivos Financieros Corrientes.

	31-03-2011	31-12-2010	01-01-2010
	M$	M$	M$
Banco Bci	351.380	286.074	279.600
Banco Itau	954.314	967.776	66.111
Banco Scotiabank	1.772.085	1.793.240	1.915.911
Banco Corp Banca	68.580	75.945	1.370.508
Security	3	3	0
Total	**3.146.361**	**3.123.036**	**3.632.130**

NOTA 12: Otros Pasivos Financieros No Corrientes.

	31-03-2011	31-12-2010	01-01-2010
	M$	M$	M$
Banco Bci	2.685.295	2.741.543	2.982.399
Banco Itau	0	0	930.355
Banco Corp Banca	1.176.971	1.196.927	0
Total	**3.862.266**	**3.938.470**	**3.912.754**

NOTA 13: Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar.

	31/03/2011	31/12/2010	01/01/2010
	M$	M$	M$
Seguros por pagar	103.651	105.728	91.990
Arriendos por pagar	175.964	175.235	205.872
Cartas de resguardo	37.805	37.805	0
Otras Provisiones	0	33.770	19.419
Provision Intereses Cartera por Enterar	44.035	35.745	5.914
Provision Viviendas recuperadas	191.306	190.706	165.306
Otros	82.339	59.312	46.626
Total	**635.100**	**638.301**	**535.127**

NOTA 14: Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas.

	31-03-2011	31-12-2010	01-01-2010
	M$	M$	M$
Pacal S.A	87.397	111.066	207.494
Hipotecaria La construccion S.A.	506.047	219.662	13.501
Paz Corp S.A.	126.751	150.831	204.944
Total	**720.195**	**481.559**	**425.939**

NOTA 15: Pasivos Incluidos en Grupos de Activos.

	31-03-2011	31-12-2010	01-01-2010
	M$	M$	M$
Otros	37.457	37.457	56.782
Total	**37.457**	**37.457**	**56.782**

NOTA 16: Pasivos por Impuestos Diferidos.

	31-03-2011	31-12-2010	01-01-2010
	M$	M$	M$
Impuesto diferido largo plazo	699.329	696.969	680.366
Total	**699.329**	**696.969**	**680.366**

NOTA 17: Detalle de Activos y Pasivos por Moneda.

Descripción del concepto	31-03-2011 M$	31-12-2010 M$	01-01-2010 M$
Activos			
Activos Corrientes (Presentación)			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo			
$ No reajustables	341.398	171.268	84.896
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar			
UF	796.763	635.993	877.176
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas			
$ No reajustables	0	0	7.879
Inventarios			
UF	7.956.255	8.107.790	8.285.279
Activos no corrientes			
Otros activos financieros no corrientes			
UF	4.123.245	4.099.820	4.002.155
Propiedades, Planta y Equipo			
$ No reajustables	2.848	7.206	19.524
Activos por impuestos diferidos			
$ No reajustables	613.586	602.571	590.760
Total de activos (Resumen)			
$ No reajustables	957.832	781.045	703.059
UF	12.876.263	12.843.603	13.164.610
Total activos clasificados por moneda	**13.834.095**	**13.624.648**	**13.867.669**

Descripción del concepto	31-03-2011 M$	31-12-2010 M$	01-01-2010 M$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes			
UF	3.146.361	3.123.036	3.632.130
Cuentas comerciales y otras cuentaspor pagar			
UF	635.100	638.301	535.127
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas			
$ No reajustable	720.195	481.559	425.939
Pasivos incluidos en grupos de activos			
$ No reajustables	37.457	37.457	56.782
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes			
UF	3.862.266	3.938.470	3.912.754
Pasivo por impuestos diferidos			
$ No reajustables	699.329	696.969	680.366
Total de activos (Resumen)			
$ No reajustables	1.456.981	1.215.985	1.163.087
UF	7.643.727	7.699.807	8.080.011
Total pasivos clasificados por moneda	**9.100.708**	**8.915.792**	**9.243.098**

NOTA 18: Propiedad, Control y Capital.

Al 31 de Marzo de 2011, los accionistas de la sociedad son los siguientes:

Accionistas	Nº Acciones	%
Paz Corp S.A., Rut N° 76.488.170-K	132.110 acciones	50,0004%
Grupo Inmobiliario Pacal S.A., Rut N° 76.638.030-1	132.108 acciones	49,9996%
TOTAL	264.218 acciones	100,0000%

Control de la Sociedad

El control de la sociedad está radicado en ambos accionistas en base a un pacto de actuación conjunta suscrito por instrumento privado de fecha 3 de Diciembre de 2007, que regula, entre otros aspectos, la dirección y administración de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

Capital Social

Al 31 de marzo de 2011 el capital suscrito y pagado de la sociedad, revalorizado, alcanzaba a M$ 5.416.398 dividido en 264.218 acciones suscritas y pagadas.

NOTA 19: Ingresos de Actividades Ordinarias.

	31-03-2011 M$	31-03-2010 M$
Arriendos Percibidos	117.046	134.297
Interes por Arriendo en Mora	1.752	2.853
Recaudación de Seguros	50.412	42.024
Otros Ingresos Operacionales	1.070	0
Otros Ingresos Fuera de Explotación	344	282
Impuesto Diferido renta	8.655	7.186
Total	**179.279**	**186.642**

NOTA 20: Política de Dividendos.

No se ha adoptado una política de dividendos distinta a la establecida en los estatutos de la sociedad, consistente en el reparto de al menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio.
No obstante lo anterior, la sociedad ha decidido no repartir las utilidades que se generen en el ejercicio.

NOTA 21: Remuneración del Directorio.

Los directores de la sociedad no perciben remuneraciones ni dietas.

NOTA 22: Contingencias y Restricciones.

Al 31 de marzo de 2011, la Sociedad no presenta compromisos y contingencias que requieran ser revelados.

NOTA 23: Cauciones Obtenidas de Terceros.

Al 31 de marzo del 2011, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones con Instituciones bancarias, la sociedad ha obtenido garantías para avalar préstamos recibidos, según el siguiente detalle:

Institución	Sociedad	Condición
Banco Corpbanca	Paz Corp S.A. - Constructora Pacal S.A.	Aval
Scotiabank	Paz Corp S.A.	Aval
Banco BCI	Paz Corp S.A. - Constructora Pacal S.A.	Aval
Banco Itaú	Paz Corp S.A. - Constructora Pacal S.A.	Aval

Al realizar una reestructuración de sus pasivos con los Bancos, se han generado las restricciones habituales a este tipo de operaciones según las siguientes escrituras:

Banco de Crédito e Inversiones
Notaria Patricio Zaldívar Mackenna
Fecha 11 de Agosto de 2009
Rep. Nº 11379/2009
Referencia Contrato de Crédito Vive Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. a Banco de Crédito de Inversiones.

Banco de Crédito e Inversiones
Notaria Patricio Zaldívar Mackenna
Fecha 11 de Agosto de 2009
Rep. Nº 11378/2009
Referencia Prenda Comercial Y Mandato Irrevocable Vive Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. a Banco de Crédito de Inversiones.

Banco Itaú Chile
Notaria René Benavente Cash
Fecha 04 de Agosto de 2009
Rep. Nº 23.329-2009
Referencia Contrato de apertura línea crédito Vive Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. a Banco de Crédito de Inversiones

Banco Itaú Chile
Notaria René Benavente Cash
Fecha 04 de Agosto de 2009
Rep. Nº 23.330-2009
Referencia Contrato Modificación de prenda comercial y Alzamiento parcial Vive Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. a Banco de Crédito de Inversiones

NOTA 24: Sanciones.

a) De la Superintendencia de Valores Y Seguros:

Al 31 de marzo de 2011, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

b) De otras Autoridades Administrativas:

Al 31 de marzo de 2011, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otras Autoridades administrativas.

NOTA 25: Medio Ambiente.

Las actividades de la Sociedad no se encuentran dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

NOTA 26: Hechos Posteriores.

Entre el 1 de abril de 2011 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.