HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

CONTENIDO

Informe del Auditor Independiente
Estado de Situación Financiera Clasificado
Estado de Resultados Integrales por Función
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo
Notas a los Estados Financieros

$	-	Pesos Chilenos
M$	-	Miles de pesos Chilenos
UF	-	Unidad de Fomento
US$	-	Dólar estadounidense

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 31 de marzo de 2014

Señores Accionistas y Directores
Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fernando Orihuela B.
RUT: 22.216.857-0

Índice

Página

Estados Financieros

Estado de Situación Financiera Clasificado
Estado de Resultados Integrales por Función
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo

Notas a los Estados Financieros

Nota 1- Información General. 7
Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados 8
Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Coberturas 28
Nota 4 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo 33
Nota 5 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar 33
Nota 6 - Otros Activos No Financieros - Contratos de Leasing 34
Nota 7 - Activos No Corrientes Clasificados como Mantenidos para la Venta - Propiedades Recuperadas 34
Nota 8 - Otros Activos Financieros No Corrientes - Bonos Subordinados 35
Nota 9 - Propiedades, Planta y Equipos 36
Nota 10 - Impuestos 37
Nota 11 - Otros Pasivos Financieros 38
Nota 12 - Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar 41
Nota 13 - Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas 42
Nota 14 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda 43
Nota 15 - Propiedad, Control y Capital 44
Nota 16 - Ingresos de Actividades Ordinarias 44
Nota 17 - Gastos de Administración 45
Nota 18 - Política de Dividendos 45
Nota 19 - Remuneración del Directorio 45
Nota 20 - Contingencias y Restricciones 45
Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros 46
Nota 22- Sanciones 46
Nota 23 - Medio Ambiente 46
Nota 24 - Hechos Relevantes 47
Nota 25 - Hechos Posteriores 48

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estado de Situación Financiera Clasificado

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

ACTIVOS	**Nota**	**31.12.2013** M$	**31.12.2012** M$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(4)	47.910	193.722
Otros activos no financieros, corrientes	(6)	138.912	57.381
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(5)	4.740.835	5.986.247
Cuentas por cobrar entidades relacionadas corrientes	(13)	3.040.376	444.482
Activos por impuestos corrientes, corrientes		2.301	670
Total de activos corrientes distintos de los activo o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		7.970.334	6.682.502
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	(7)	522.255	1.998.008
Total activos corrientes		8.492.589	8.680.510
Activo no Corriente			
Otros activos financieros no corrientes	(8)	2.092.897	4.435.702
Otros activos no financieros no corrientes	(6)	5.956.416	2.242.320
Propiedades, planta y equipo	(9)	22	22
Activos por impuestos diferidos	(10)	290.932	843.878
Total activos no corrientes		8.340.267	7.521.922
Total Activos		16.832.856	16.202.432

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estado de Situación Financiera Clasificado

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2013 M$	31.12.2012 M$
Pasivo Corriente			
Otros pasivos financieros, corrientes	(11)	1.085.331	2.792.154
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(12)	5.666.049	1.880.477
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	(13)	2.133.092	1.880.017
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		8.884.472	6.552.648
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		-	-
Total pasivos corrientes		8.884.472	6.552.648
Pasivo no Corriente			
Otros pasivos financieros no corrientes	(11)	-	2.356.452
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	(13)	2.336.321	1.421.262
Pasivo por impuestos diferidos	(10)	425.277	906.327
Total de pasivos no corrientes		2.761.598	4.684.041
Total de pasivos		11.646.070	11.236.689
Patrimonio			
Capital emitido	(15)	5.551.808	5.551.808
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(300.828)	(521.871)
Otras reservas		(64.194)	(64.194)
Total patrimonio		5.186.786	4.965.743
Total de patrimonio y pasivos		16.832.856	16.202.432

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estado de Resultados Integrales por Función

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

	Nota	01.01.2013 31.12.2013 M$	01.01.2012 31.12.2012 M$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(16)	1.284.196	1.312.113
Costo de ventas		(532.033)	(626.198)
Ganancia bruta		752.163	685.915
Otros ingresos por función		3.942	34.221
Gasto de administración	(17)	(402.306)	(327.413)
Otras ganancias (pérdidas)		166.139	(43.637)
Costos financieros		(405.668)	(327.035)
Diferencias de cambio		178.670	106.236
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		292.940	128.287
Gasto por impuestos a las ganancias	(10)	(71.897)	17.099
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		221.043	145.386
Ganancia (pérdida)		221.043	145.386
Estados de Resultado Integral			
Resultado del ejercicio		221.043	145.386
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		0	3.011
Total Resultado Integral		221.043	148.397

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

2013	**Capital emitido** M$	**Otras reservas varias** M$	**Ganancias (pérdidas) acumuladas** M$	**Total patrimonio** M$
Saldo inicial período actual 01.01.2013	5.551.808	(64.194)	(521.871)	4.965.743
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Cambios en Patrimonio			-	-
Resultado Integral	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	221.043	221.043
Saldo final período actual 31.12.2013	5.551.808	(64.194)	(300.828)	5.186.786

2012	**Capital emitido** M$	**Otras reservas varias** M$	**Ganancias (pérdidas) acumuladas** M$	**Total patrimonio** M$
Saldo inicial período anterior 01.01.2012	5.551.808	(67.205)	(667.257)	4.817.346
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Cambios en Patrimonio				
Resultado Integral	-	3.011		3.011
Cambios en patrimonio				
Ganancia (pérdida)	-	-	145.386	145.386
Saldo final período anterior 31.12.2012	5.551.808	(64.194)	(521.871)	4.965.743

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estado de Flujos de Efectivo – Método Directo

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

	01.01.2013 31.12.2013 M$	01.01.2012 31.12.2012 M$
Flujo de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	12.351.419	5.603.366
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(5.700.222)	(5.501.921)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(72.272)	(66.468)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(9.569)	(8.537)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(56.765)	(395.681)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	6.512.591	(369.241)
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión		
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-	-
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	122.269	5.065.877
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(2.777.114)	(4.571.019)
Prestamos Bancarios	1.188.919	-
Pagos de préstamos Bancarios	(5.192.477)	-
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de financiación	(6.658.403)	494.858
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la tasa de Cambio	(145.812)	125.617
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(145.812)	125.617
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	193.722	68.105
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	47.910	193.722

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012

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 5 de agosto de 2004.

Con fecha 5 de noviembre de 2004, la Sociedad se inscribió en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, quedando inscrita con el N°857 en dicho registro, por lo tanto está bajo la fiscalización de dicha Superintendencia.

Sus oficinas se ubican en Avda. Nueva Providencia N°1901, piso 2, Providencia.

El objeto social de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., 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 N°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 de 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 N°20.382 de octubre de 2009, se procedió a cancelar su inscripción Nº857 en el Registro de Valores y paso a formar parte del Registro de Entidades Informantes, bajo el Nº110.

Al 31 de diciembre de 2013 la distribución de la propiedad se desglosa de la siguiente manera:

Grupo Inmobiliario Pacal S.A.	30,8306%
Hipotecaria La Construcción S.A.	69,1694%

El número de empleados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013, asciende a 9 personas.

Nota 2 -Principios de Contabilidad Aplicados

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados sistemáticamente a todos los ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1) Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2013, 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.

2.2) Período cubierto de los estados financieros

Los estados financieros presentados por Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., cubren los siguientes ejercicios:

- **Estado de situación financiera clasificado**

  El estado de situación financiera clasificado 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 diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012.

- **Estado de resultados integrales por función**

  El estado de resultado integral por función, se presenta para los ejercicios de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012.

- **Estado de flujos de efectivo**

  El estado de flujos de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los ejercicios de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012.

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.2) Período cubierto de los estados financieros (continuación)

- **Estado de cambios en el patrimonio neto**

  El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los ejercicios de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012.

2.3) Nuevas normas emitidas y no vigentes

Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2013:

a) Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2013:

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIC 19 Revisada "Beneficios a los Empleados" Emitida en junio de 2011, reemplaza a NIC 19 (1998). Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. En esencia, esta modificación elimina el método del corredor o banda de fluctuación y requiere que las fluctuaciones actuariales del período se reconozcan con efecto en los Otros Resultados Integrales. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados	01/01/2013
NIC 27 "Estados Financieros Separados" Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 27 (2008). El alcance de esta norma se restringe a partir de este cambio solo a estados financieros separados, dado que los aspectos vinculados con la definición de control y consolidación fueron removidos e incluidos en la NIIF 10. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 28.	01/01/2013
NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" Emitida en mayo de 2011, sustituye a la SIC 12 "Consolidación de entidades de propósito especial" y la orientación sobre el control y la consolidación de NIC 27 "Estados financieros consolidados". Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como	01/01/2013

los principios para la preparación de estados financieros consolidados. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 11, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28.

NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos" 01/01/2013

Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 31 "Participaciones en negocios conjuntos" y SIC 13 "Entidades controladas conjuntamente". Provee un reflejo más realista de los acuerdos conjuntos enfocándose en los derechos y obligaciones que surgen de los acuerdos más que su forma legal. Dentro de sus modificaciones se incluye la eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28.

NIIF 12 "Revelaciones de participaciones en otras entidades" 01/01/2013

Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma todos los requerimientos de revelaciones en los estados financieros relacionadas con las participaciones en otras entidades, sean estas calificadas como subsidiarias, asociadas u operaciones conjuntas. Aplica para aquellas entidades que poseen inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y/o asociadas. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y modificaciones a las NIC 27 y 28.

NIIF 13 "Medición del valor razonable" 01/01/2013

Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma la forma de medir el valor razonable de activos y pasivos y las revelaciones necesarias sobre éste, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
CINIIF 20 ““Stripping Costs” en la fase de producción de minas a cielo abierto” Emitida en octubre de 2011, regula el reconocimiento de costos por la remoción de desechos de sobrecarga “Stripping Costs” en la fase de producción de una mina como un activo, la medición inicial y posterior de este activo. Adicionalmente, la interpretación exige que las entidades mineras que presentan estados financieros conforme a las NIIF castiguen los activos de “Stripping Costs” existentes contra las ganancias acumuladas cuando éstos no puedan ser atribuidos a un componente identificable de un yacimiento.	01/01/2013

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” Emitida en junio de 2011. La principal modificación de esta enmienda requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales se clasifiquen y agrupen evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en periodos posteriores. Su adopción anticipada está permitida.	01/07/2012
NIC 28 “Inversiones en asociadas y joint ventures” Emitida en mayo de 2011, regula el tratamiento contable de estas inversiones mediante la aplicación del método de la participación. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 27.	01/01/2013
NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar” Emitida en diciembre de 2011. Requiere mejorar las revelaciones actuales de compensación de activos y pasivos financieros, con la finalidad de aumentar la convergencia entre IFRS y USGAAP. Estas revelaciones se centran en información cuantitativa sobre los instrumentos financieros reconocidos que se compensan en el Estado de Situación Financiera. Su adopción anticipada es permitida.	01/01/2013
NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” Emitida en marzo de 2012. Provee una excepción de aplicación retroactiva al reconocimiento y medición de los préstamos recibidos del Gobierno con tasas de interés por debajo de mercado, a la fecha de transición. Su adopción anticipada está permitida.	01/01/2013

NIIF 10"Estados Financieros Consolidados", NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos" y NIIF 12 "Revelaciones de participaciones en otras entidades". Emitida en julio de 2012. Clarifica las disposiciones transitorias para NIIF 10, indicando que es necesario aplicarlas el primer día del periodo anual en la que se adopta la norma. Por lo tanto, podría ser necesario realizar modificaciones a la información comparativa presentada en dicho periodo, si es que la evaluación del control sobre inversiones difiere de lo reconocido de acuerdo a NIC 27/SIC 12.	01/01/2013

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2011) Emitidas en mayo de 2012. NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" – Aclara que una empresa puede aplicar NIIF 1 más de una vez, bajo ciertas circunstancias. NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" – Aclara que una empresa puede optar por adoptar NIC 23, "Costos por intereses" en la fecha de transición o desde una fecha anterior. NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" – Clarifica requerimientos de información comparativa cuando la entidad presenta una tercera columna de balance. NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" – Como consecuencia de la enmienda a NIC 1 anterior, clarifica que una empresa que adopta IFRS por primera vez puede entregar información en notas para todos los periodos presentados. NIC 16 "Propiedad, Planta y Equipos" – Clarifica que los repuestos y el equipamiento de servicio será clasificado como Propiedad, planta y equipo más que inventarios, cuando cumpla con la definición de Propiedad, planta y equipo. NIC 32 "Presentación de Instrumentos Financieros" – Clarifica el tratamiento del impuesto a las ganancias relacionado con las distribuciones y costos de transacción. NIC 34 "Información Financiera Intermedia" – Clarifica los requerimientos de exposición de activos y pasivos por segmentos en períodos interinos, ratificando los mismos requerimientos aplicables a los estados financieros anuales.	01/01/2013

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

b) Las nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2013, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas son las siguientes.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIIF 9 "Instrumentos Financieros" Emitida en diciembre de 2009, modifica la clasificación y medición de activos financieros. Establece dos categorías de medición: costo amortizado y valor razonable. Todos los instrumentos de patrimonio son medidos a valor razonable. Un instrumento de deuda se mide a costo amortizado sólo si la entidad lo mantiene para obtener flujos de efectivo contractuales y los flujos de efectivo representan capital e intereses. Posteriormente esta norma fue modificada en noviembre de 2010 para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. Para los pasivos la norma mantiene la mayor parte de los requisitos de la NIC 39. Estos incluyen la contabilización a costo amortizado para la mayoría de los pasivos financieros, con la bifurcación de derivados implícitos. El principal cambio es que, en los casos en que se toma la opción del valor razonable de los pasivos financieros, la parte del cambio de valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad es reconocida en otros resultados integrales en lugar de resultados, a menos que esto cree una asimetría contable. Su adopción anticipada es permitida.	Sin determinar
CINIIF 21 "Gravámenes" Emitida en mayo de 2013. Define un gravamen como una salida de recursos que incorpora beneficios económicos que es impuesta por el Gobierno a las entidades de acuerdo con la legislación vigente. Indica el tratamiento contable para un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo esta dentro del alcance de NIC 37. Trata acerca de cuándo se debe reconocer un pasivo por gravámenes impuestos por una autoridad pública para operar en un mercado específico. Propone que el pasivo sea reconocido cuando se produzca el hecho generador de la obligación y el pago no pueda ser evitado. El hecho generador de la obligación puede ocurrir a una fecha determinada o progresivamente en el tiempo. Su adopción anticipada es permitida.	01/01/2014

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación” Emitida en diciembre 2011. Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Indica también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes tanto en el curso normal del negocio, así como también en el caso de impago, insolvencia o quiebra. Su adopción anticipada está permitida.	01/01/2014

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIC 27 “Estados Financieros Separados” y NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” Emitida en Octubre 2012. Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” en sus estados financieros consolidados y separados. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.	01/01/2014
NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos” Emitida en Mayo 2013. Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de NIIF 13. Requiere que se revele información adicional sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de venta. Adicionalmente, solicita entre otras cosas, que se revelen las tasas de descuento utilizadas en las mediciones del importe recuperable determinado utilizando técnicas del valor presente. Su adopción anticipada está permitida.	01/01/2014

NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” Emitida en junio 2013. Establece determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados, para permitir continuar con la contabilidad de cobertura; esto con el fin de evitar que novaciones que son consecuencia de leyes y regulaciones afecten los estados financieros. A tales efectos indica que, las modificaciones no darán lugar a la expiración o terminación del instrumento de cobertura si: (a) como consecuencia de leyes o regulaciones, las partes en el instrumento de cobertura acuerdan que una contraparte central, o una entidad (o entidades) actúen como contraparte a fin de compensar centralmente sustituyendo a la contraparte original; (b) otros cambios, en su caso, a los instrumentos de cobertura, los cuales se limitan a aquellos que son necesarios para llevar a cabo dicha sustitución de la contraparte. Estos cambios incluyen cambios en los requisitos de garantías contractuales, derechos de compensación de cuentas por cobrar y por pagar, impuestos y gravámenes. Su adopción anticipada está permitida.	01/01/2014
NIIF 9 “Instrumentos Financieros” Emitida en noviembre de 2013, las modificaciones incluyen como elemento principal una revisión sustancial de la contabilidad de coberturas para permitir a las entidades reflejar mejor sus actividades de gestión de riesgos en los estados financieros. Asimismo, y aunque no relacionado con la contabilidad de coberturas, esta modificación permite a las entidades adoptar anticipadamente el requerimiento de reconocer en otros resultados integrales los cambios en el valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad (para pasivos financieros que se designan bajo la opción del valor razonable). Dicha modificación puede aplicarse sin tener que adoptar el resto de la NIIF 9.	Sin determinar
NIC 19 “Beneficios a los empleados” Emitida en noviembre de 2013, esta modificación se aplica a las contribuciones de los empleados o terceras partes en los planes de beneficios definidos. El objetivo de las modificaciones es simplificar la contabilidad de las contribuciones que son independientes del número de años de servicio de los empleados, por ejemplo, contribuciones de los empleados que se calculan de acuerdo con un porcentaje fijo del salario.	01/07/2014

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012) Emitidas en diciembre de 2013.	01/07/2014

NIIF 2 “Pagos basados en acciones” – Se clarifican las definición de “Condiciones para la consolidación (o irrevocabilidad) de la concesión” (vesting conditions) y “Condiciones de mercado” (market conditions) y se definen separadamente las “Condiciones de rendimiento” (performance conditions) y “Condiciones de sevicio” (service conditions). Esta enmienda deberá ser aplicada prospectivamente para las transacciones con pagos basados en acciones para las cuales la fecha de concesión sea el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida.

NIIF 3, "Combinaciones de negocios" - Se modifica la norma para aclarar que la obligación de pagar una contraprestación contingente que cumple con la definición de instrumento financiero se clasifica como pasivo financiero o como patrimonio, sobre la base de las definiciones de la NIC 32, "Instrumentos financieros: Presentación". La norma se modificó adicionalmente para aclarar que toda contraprestación contingente no participativa (non equity), tanto financiera como no financiera, se mide por su valor razonable en cada fecha de presentación, con los cambios en el valor razonable reconocidos en resultados.
Consecuentemente, también se hacen cambios a la NIIF 9, la NIC 37 y la NIC 39.La modificación es aplicable prospectivamente para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición es el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida siempre y cuando se apliquen también anticipadamente las enmiendas a la NIIF 9 y NIC 37 emitidas también como parte del plan de mejoras 2012.

NIIF 8 “Segmentos de operación” - La norma se modifica para incluir el requisito de revelación de los juicios hechos por la administración en la agregación de los segmentos operativos. Esto incluye una descripción de los segmentos que han sido agregados y los indicadores económicos que han sido evaluados en la determinación de que los segmentos agregados comparten características económicas similares.
La norma se modificó adicionalmente para requerir una conciliación de los activos del segmento con los activos de la entidad, cuando se reportan los activos por segmento. Su adopción anticipada está permitida.

NIIF 13 "Medición del valor razonable" - Cuando se publicó la NIIF 13, consecuentemente los párrafos B5.4.12 de la NIIF 9 y GA79 de la NIC 39 fueron eliminados. Esto generó una duda acerca de si las entidades ya no tenían la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo por los importes nominales si el efecto de no actualizar no era significativo. El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no tenía la intención de eliminar la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales en tales casos.

NIC 16, "Propiedad, planta y equipo", y NIC 38, "Activos intangibles" - Ambas normas se modifican para aclarar cómo se trata el valor bruto en libros y la depreciación acumulada cuando la entidad utiliza el modelo de revaluación. En estos casos, el valor en libros del activo se actualiza al importe revaluado y la división de tal revalorización entre el valor bruto en libros y la depreciación acumulada se trata de una de las siguientes formas: 1) o bien se actualiza el importe bruto en libros de una manera consistente con la revalorización del valor en libros y la depreciación acumulada se ajusta para igualar la diferencia entre el valor bruto en libros y el valor en libros después de tomar en cuenta las pérdidas por deterioro acumuladas; 2) o la depreciación acumulada es eliminada contra el importe en libros bruto del activo. Su adopción anticipada está permitida.

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIC 24, "Información a revelar sobre partes relacionadas" - La norma se modifica para incluir, como entidad vinculada, una entidad que presta servicios de personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa ("la entidad gestora"). La entidad que reporta no está obligada a revelar la compensación pagada por la entidad gestora a los trabajadores o administradores de la entidad gestora, pero está obligada a revelar los importes imputados a la entidad que informa por la entidad gestora por los servicios de personal clave de dirección prestados. Su adopción anticipada está permitida.	01/07/2014
Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2013) Emitidas en diciembre de 2013.	01/07/2014
NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" - Clarifica que cuando una nueva versión de una norma aún no es de aplicación obligatoria, pero está disponible para la	

adopción anticipada, un adoptante de IFRS por primera vez, puede optar por aplicar la versión antigua o la versión nueva de la norma, siempre y cuando aplique la misma norma en todos los periodos presentados.

NIIF 3 "Combinaciones de negocios" - Se modifica la norma para aclarar que la NIIF 3 no es aplicable a la contabilización de la formación de un acuerdo conjunto bajo NIIF11. La enmienda también aclara que sólo se aplica la exención del alcance en los estados financieros del propio acuerdo conjunto.

NIIF 13 "Medición del valor razonable" - Se aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del alcance de NIC 39 o NIIF 9.
La enmienda es obligatoria para ejercicios iniciados a partir del 1 de julio de 2014. Una entidad debe aplicar las enmiendas de manera prospectiva desde el comienzo del primer período anual en que se aplique la NIIF 13.

NIC 40 "Propiedades de Inversión" - Se modifica la norma para aclarar que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes. La NIC 40 proporciona una guía para distinguir entre propiedades de inversión y propiedades ocupados por sus dueños. Al prepararse la información financiera, también tiene que considerarse la guía de aplicación de NIIF 3 para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión es o no una combinación de negocios. La enmienda es aplicable para ejercicios iniciados a partir del 1 de julio de 2014, pero es posible aplicarla a adquisiciones individuales de propiedad de inversión antes de dicha fecha, si y sólo si la información necesaria para aplicar la enmienda está disponible.

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

2.4) Moneda funcional y presentación

La Sociedad considera el Peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

2.5) Base de conversión

Las transacciones en unidades reajustables y moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en unidades reajustables y moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en unidades reajustables y moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados.

Moneda	**31.12.2013**	**31.12.2012**
	$	**$**
Unidades de Fomento	22.309,56	22.840,75
Dólar Observado	524.61	479,96

2.6) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afecten la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

2.7) 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 están sujetos a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.8) Activos y pasivos financieros

De acuerdo a los criterios establecidos por la NIC 39 una sociedad debe categorizar sus instrumentos financieros de acuerdo a lo siguiente:

i) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación

a menos que sean designados como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes.

ii) Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, los que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en estado de situación.

ii) Préstamos y cuentas por cobrar (continuación)

Se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción, posteriormente al reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro.

iii) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la Administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Sociedad vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.8) Activos y pasivos financieros (continuación)

iv) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son todos aquellos instrumentos que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la Administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del estado de situación financiera.

v) Pasivos financieros no derivados

Inicialmente, Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. reconoce los instrumentos de deuda emitidos y los pasivos subordinados en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros (incluidos los pasivos designados al valor razonable con cambios en resultados), son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

v) Pasivos financieros no derivados (continuación)

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Sociedad cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Estos pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método detasa de interés efectiva.

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.8) Activos y pasivos financieros (continuación)

vi) Baja de activos y pasivos

La Sociedad da de baja en su Estado de Situación un activo financieros 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 transfiere sustancialmente los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero.

Cuando la Sociedad transfiere un activo financiero, evalúa en qué medida retiene los riesgos y los beneficios inherentes a su propiedad. En este caso:

Si se transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, da de baja en cuentas y reconocerá separadamente, como activos o pasivos, cualesquiera derechos y obligaciones creados o retenidos por efecto de la transferencia.

Si se retiene de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero, continuará reconociéndolo.

Si no se transfiere ni retiene de manera sustancial todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, determinará si ha retenido el control sobre el activo financiero.

vii) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y solo cuando Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar montos reconocidos y tenga la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

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

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.9) Pérdidas por deterioro de valor

i) Activos financieros

Se evalúa en la fecha de cada cierre contable si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro.

En el caso de las cuentas por cobrar, de existir evidencia de deterioro y de determinarse un monto por deterioro, este se contabiliza directamente contra pérdidas o ganancias.

ii) Activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

ii) Activos no financieros (continuación)

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos.
El valor en libros de los activos no financieros de la Sociedad, es revisado en cada fecha de cierre contable para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

2.10) Propiedades, planta y equipos

Las partidas de propiedad, planta y equipo son valorizados al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo de activos auto-construidos incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, y cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto. La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se substituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedad, planta y equipo, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.10) Propiedades, planta y equipos, continuación

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Item	**Vida útil estimada (años)**
Equipamiento de TI	1 a 3
Equipos de oficina	1 a 3
Otros activos fijos	3 a 5
Muebles y útiles	1 a 3

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las ganancias y pérdidas de la venta de una partida de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando la utilidad obtenida de la venta con los valores en libros de la propiedad, planta y equipo y se reconocen netas dentro del Estado de Resultados.

2.11) 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, conforme a lo instruido en NIC 24.

2.12) Otros activos no financieros - 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 corrientes, 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 iníciales 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 de interés efectiva.

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.13) Otros activos financieros - bonos subordinados

Los bonos subordinados nacen como parte integral del proceso de Securitización, producto de la venta de contratos.

Su valorización se efectúa a "valor justo" de acuerdo a lo establecido en NIC 39 bajo la clasificación de "activo financiero disponible para la venta".

La determinación del valor justo se efectúa de acuerdo a técnicas de valorización, dado que no existe un mercado activo para este tipo de instrumentos. Dicha metodología consiste en verificar que los flujos proyectados que generan los patrimonios separados, alcanzan a cubrir los cupones de los bonos emitidos que respaldan y luego descontar el excedente de flujo acumulado con la tasa de descuento apropiada.

Para evaluar el comportamiento de los flujos de activos de cada patrimonio separado, respecto de los flujos de sus pasivos, se estiman sus ingresos y costos, de cuya diferencia se definen los excedentes destinados a pagar los cupones de los bonos en su orden de prelación, de acuerdo a su condición preferente o subordinado. Para determinar los flujos de caja neto, se estiman los tres factores que determinan los flujos de una cartera de esta naturaleza: La morosidad, prepagos y el default.

Para proyectar la morosidad, prepagos y default de cada cartera se consideró el promedio simple histórico mensual de cada uno de ellos, medidos como el total de activos morosos, prepago y default sobre el total de la cartera de cada patrimonio.

2.14) Otros activos financieros - activos no corrientes mantenidos para la venta (activos para leasing)

Según lo establecido en NIIF 5, los activos que se espera sean recuperados principalmente a través de ventas en lugar de ser recuperados mediante su uso continuo, son medidos al menor valor entre el valor libro y el valor razonable menos los costos de ventas, 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. Estos activos no serán depreciados.

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.15) 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 ejercicio.

La Sociedad reconoce, cuando corresponda, los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias deducibles o imponibles entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12 Impuesto a las ganancias.

También se reconocerá activo por impuestos diferidos por las perdidas y créditos tributarios no utilizados, siempre que sea probable que se puedan compensar con bases imponibles positivas en el futuro.

2.16) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando:

i) La Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado,

ii) Es probable que se requiera una salida de recursos incluyendo beneficios económicos para liquidar la obligación, y

iii) Se puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

2.17) Beneficios a los empleados

i) Vacaciones del personal

El costo anual por vacaciones y otros beneficios del personal son reconocidos sobre la base devengada.

ii) Otros beneficios o incentivos

La Sociedad cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita, reconoce un pasivo por bonos a ejecutivos de administración y área comercial por cumplimiento de metas.

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.18) 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.

2.19) Reconocimiento de los ingresos y gastos

La Sociedad reconoce como ingresos de la explotación la utilidad realizada luego 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 de actividades ordinarias.

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.

2.20) Transferencias de Activos Financieros Contabilizados como Ventas bajo NIC 39

La Sociedad ha determinado que se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de los activos transferidos o securitizados y que no se posee un involucramiento posterior significativo. Adicionalmente, la Sociedad no posee posterior control sobre ellos ni tampoco cláusulas de recompra de esos activos a valores que no sean sus valores justos.

Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. no ha consolidado las entidades de cometido especial en las cuales se han transferido los activos financieros, ya que no poseen el control sobre estas compañías según la definición de control de SIC 12 y NIC 27.

Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros

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.

La Sociedad genera mensualmente un informe de control de gestión en base a indicadores clave de desempeño en las siguientes áreas:

- Comercial
- Riesgo de Crédito
- Operaciones
- Cobranza
- Administración de Cartera
- Tesorería y Finanzas

El objetivo es medir el desempeño de los indicadores que determinan el control de riesgos operacionales que por su naturaleza tienen un impacto material en la actividad de la Empresa. Cada responsable de área es el encargado de administrar, interpretar y presentar los informes a la Gerencia General en comités específicos diseñados para monitorear los desempeños. Desde esas instancias se hacen revisiones constantes a los procedimientos de gestión y control y se toman las medidas necesarias para mitigar los riesgos inherentes al desarrollo de las actividades.

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

3.1) 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).

Nota 3 -Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

La venta a sociedades securitizadoras, implica la emisión de títulos de deuda desmaterializados con cargo a los flujos de los contratos cedidos, y está 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 a 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 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 contratos de seguros.

Nota 3 -Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

3.2) 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.

3.3) 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.

3.4) 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 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, la 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.

Nota 3 -Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Coberturas (continuación)

- 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.

El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperadas de los activos mantenidos:

Activo	Hasta 90 días	Más de 90 días y hasta 1 año	Más de 1 año	Total
	M$	M$	M$	M$
Deudores por leasing	-	138.912	5.956.416	6.095.328
Facturas por cobrar	169.357	-	-	169.357
Subsidios por cobrar	-	2.448.267	-	2.448.267
Arriendos morosos	-	553.297	-	553.297
Deudores Varios	1.096.656	-	-	1.096.656
Otros	84.654	388.603	-	473.257
Total	1.350.667	3.529.079	5.956.416	10.836.162

- Deudores por leasing y arriendos por percibir

Cuotas Morosas	Nº Contratos	Saldo Insoluto M$	Provisión Incobrables M$
Al día	302	4.061.838	0
1 a 6 Cuotas	89	1.250.699	0
7 a 8 Cuotas	6	83.756	0
más de 9 Cuotas	44	665.568	0

La Sociedad ha implementado un comité de auditoria el que funciona con periodicidad mensual y es integrado por el Gerente General, el Gerente de Finanzas, el Jefe de Cobranzas, el Jefe de Créditos más un Director. En esta instancia se revisa un informe en el que se controlan principalmente con los análisis de saldos de cuentas contables de saldos materiales y se proponen estrategias de recuperación según la antigüedad de los saldos. Adicionalmente con periodicidad semanal se ha instaurado un comité de Cobranza en el que se realiza un seguimiento a la cartera contratos de leasing habitacional según su estado de deterioro. En esta instancia se revisan constantemente los procedimientos y se determinan acciones de corto y largo plazo tendientes a mejorar los indicadores de desempeño y

Nota 3 -Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Coberturas (continuación)

recupero de cartera, así como también a realizar los ajustes necesarios a en la política de selección de riesgos de la compañía.

3.5) 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.

El siguiente cuadro corresponde a los flujos de efectivo contractuales de la Sociedad:

Item	Hasta 1 mes	Entre 1 y 3 meses	Entre 3 y 12 meses	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años
	M$	M$	M$	M$	M$
Otros pasivos financieros corrientes	-	1.085.331	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	523.308	295.467	4.847.274	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	-	2.133.092	2.336.321	-

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.

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.

La Sociedad ha implementado un comité financiero de activos y pasivos (CAPA) el que funciona con periodicidad mensual y es integrado por el Gerente General, el Gerente de Finanzas más un Director. En esta instancia se revisa un informe en el que se controlan principalmente: variaciones de flujo de efectivo, variaciones de fuentes y usos, proyecciones de flujos, evoluciones de las colocaciones y ventas de activos, variaciones en el costo de fondos, y principales gap (brechas) de la estructura del balance. En esta instancia se revisan los procedimientos y determinan acciones de corto y largo plazo, tendientes a controlar los riesgos de cobertura y liquidez de la Compañía.

Nota 3 -Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Coberturas (continuación)

3.6) Riesgo de Capital

Según normativa la Compañía debe garantizar que en todo momento cuente con patrimonio neto mínimo de UF 10.000, y una relación deuda exigible total sobre patrimonio neto no superior a 12 veces. La estructura de balance y el cumplimiento de lo anterior es monitoreado permanentemente por el comité financiero de activos y pasivos implementado por la Compañía.

Nota 4 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

	31.12.2013 M$	31.12.2012 M$	Moneda Origen
Saldo en caja	16.357	599	$
Saldo en banco	31.280	192.995	$
Bonos renta fija	273	128	UF
Total	47.910	193.722	

Nota 5 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

En este rubro Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. presenta los siguientes saldos:

	31.12.2013 M$	31.12.2012 M$	Moneda Origen
Deudores subsidio	2.448.266	747.276	UF
Facturas por cobrar	169.357	134.042	$
Arriendos por percibir	553.297	628.992	UF
Deudores varios	1.096.658	4.130.111	UF
Gastos legales por recuperar	388.603	312.133	$
Otros	84.654	33.693	$
Total	4.740.835	5.986.247	

De acuerdo a los criterios señalados en nota 2.9 los deudores comerciales no presentan perdidas por deterioro.
Dentro de los deudores varios, se encuentran considerados los deudores por concepto de endoso de cartera al 31 de diciembre de 2013, operación que se concreto en noviembre del mismo año. Al año 2012, también se registraban operaciones por este concepto concretadas en diciembre de dicho año.

Nota 6- Otros Activos No Financieros - Contratos de Leasing

La partida corresponde a los saldos que se encuentran pendientes de cobro, los que corresponden a los futuros arriendos por cobrar que se generarán en la medida que estos se realicen como tal.

La Compañía realizó una venta de 183 contratos de leasing habitacional en junio y noviembre de 2013. Lo anterior se enmarca dentro de las operaciones normales de la Empresa, las cuales se iniciaron durante el año 2012.

	31.12.2013 M$	31.12.2012 M$	Moneda Origen
Deudores por leasing	720.430	262.225	UF
Rentas diferidas de corto plazo	(581.518)	(204.844)	UF
Total	138.912	57.381	

-

	31.12.2013 M$	31.12.2012 M$	Moneda Origen
Deudores por leasing largo plazo	12.212.986	4.263.904	UF
Rentas diferidas de largo plazo	(6.290.039)	(2.117.517)	UF
Gastos diferidos por activos en proceso	33.469	95.933	UF
Total	5.956.416	2.242.320	

Nota 7 - Activos No Corrientes Clasificados como Mantenidos para la Venta - Propiedades Recuperadas

	31.12.2013 M$	31.12.2012 M$	Moneda Origen
No Corrientes			
Propiedades Recuperadas	714.360	2.271.397	UF
Provisión menor valor	(174.221)	(177.245)	UF
Provision Viviendas Recuperadas	(17.884)	(96.144)	UF
Total	522.255	1.998.008	
Total número de operaciones	252	320	

La Compañía ha diseñado un plan de venta que le permite determinar un plazo promedio para agotar stock de 18 meses. Este plan es ejecutado por una unidad especializada en la rehabilitación y venta de viviendas que incorpora una amplia red de oferta de las unidades disponibles. El seguimiento de la ejecución del plan de ventas es supervisado por un Comité de Ventas de Bienes Recuperados integrado por la Gerencia General y Comercial.

Nota 8 - Otros Activos Financieros No Corrientes - Bonos Subordinados

	31.12.2013 M$	31.12.2012 M$	Moneda Origen
Bono subordinados	2.092.897	4.435.702	UF
Total	2.092.897	4.435.702	

Los bonos subordinados se han clasificado como activos financieros disponibles para la venta y se han valorizado a su valor razonable. Las diferencias en la valorización son registradas con cargo y/o abono a otras reservas.

El detalle de estos bonos el siguiente:

Nemotécnico	Monto nominal UF	Tasa carátula	Fecha inicio	Clasificación riesgo
BBOTS-5B	50.000	8,00%	25.07.06	C
BITAS-6D	37.000	4,00%	25.01.08	BBB
BITAS-6E	59.000	7,00%	25.01.08	C

El valor de estos activos está determinado en base a un modelo que establece el monto del excedente el flujo de caja acumulado una vez extinguida la obligación preferente. Los drivers que determinan el valor de estos excedentes son:

Indicadores de Desempeño de Cartera	Valor del Parámetro
Tasa de Prepago Acumulado.	5,00%
Tasa de Morosidad Friccional.	25,00%
Tasa de Default Acumulado.	15,00%
Porcentaje de Pérdida de Valor de las Garantías Hipotecarias.	25,00%
Tasa UF de Descuento de los Flujos de Caja. (Tasa BCU 20 al 31-12-2013)	2,50%

Dado que el método de valorización incorpora indicadores de desempeño de los activos que internalizan los riesgos asociados a la generación de flujo de caja de la cartera, el excedente que se espera se genere a la fecha de liquidación, una vez extinguidas las deudas preferentes, es descontado a la tasa libre de riesgo en UF de duración equivalente, ejercicio que determina el valor justo actualizado de los bonos subordinados al cierre de cada ejercicio.

Nota 9 - Propiedades, Planta y Equipos

a) Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Neto

Item	31.12.2013			31/12/2012		
	Valor bruto M$	Deprec. M$	Valor neto M$	Valor bruto M$	Deprec. M$	Valor neto M$
Equipos de oficina	3.021	3.021	-	3.021	3.021	-
Equipos de computación	21.431	21.431	-	21.431	21.431	-
Muebles y útiles	14.527	14.527	-	14.527	14.527	-
Otros activos fijos	41.265	41.243	22	41.265	41.243	22
Total propiedades planta y equipo	80.244	80.222	22	80.244	80.222	22

b) El detalle y los movimientos de las distintas categorías del activo fijo se muestran a continuación:

	Equipos de oficina M$	Equipos de computación M$	Muebles y útiles M$	Otros activos fijos M$	Total M$
Saldo inicial al 1 de enero de 2013	3.021	21.431	14.527	41.265	80.244
Cambios					
Adiciones	-	-			
Desapropiaciones	-	-			
Retiros	-	-			
Gastos por depreciación	(3.021)	(21.431)	(14.527)	(41.243)	(80.222)
Otros incrementos (disminuciones)	-				
Total cambios	(3.021)	(21.431)	(14.527)	(41.243)	(80.222)
Saldo final propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre de 2013	-	-	-	22	22

	Equipos de oficina M$	Equipos de computación M$	Muebles y útiles M$	Otros activos fijos M$	Total M$
Saldo inicial al 1 de enero de 2012	3.021	21.431	14.527	41.265	80.244
Cambios					
Adiciones	-	-			
Desapropiaciones	-	-			
Retiros	-	-			
Gastos por depreciación	(3.021)	(21.431)	(14.527)	(41.243)	(80.222)
Otros incrementos (disminuciones)	-				
Total cambios	(3.021)	(21.431)	(14.527)	(41.243)	(80.222)
Saldo final propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre de 2012	-	-	-	22	22

No existen bienes del activo inmovilizado que estén afectos como garantía al cumplimiento de obligaciones, ni en curso de construcción, ni tampoco hay compromisos de adquisición de bienes de inmovilizado material.

Nota 10 - Activos por Impuestos Diferidos

a) Impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31.12.2013 M$	31.12.2012 M$	Moneda Origen
Pérdidas tributarias	261.479	806.478	$
Provisión deudores incobrables	4.842	4.842	$
Provisión Valores negociables	-	3	$
Provisión Vacaciones	459	564	$
Prov. Propiedades recuperadas	24.152	31.991	$
Total activos por impuestos diferidos	290.932	843.878	

Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2013 M$	31.12.2012 M$	Moneda Origen
Bonos Subordinados	418.579	887.140	UF
Provisión Valores negiciables	4	0	
Prov. Ingresos (Gastos Activados)	6.694	19.187	UF
Total pasivos por impuestos diferidos	425.277	906.327	

b) Gasto por impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida

	Saldo	
Gasto por Impuesto a la Renta	**31/12/2013**	**31/12/2012**
	M$	**M$**
Impuesto Diferido	(71.897)	17.099
Impuesto		
Gasto por Impuesto a la Renta	(71.897)	17.099

Nota 10 - Activos por Impuestos Diferidos (continuación)

c) Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad determina una renta liquida imponible negativa de M$1.307.394 y para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 de M$4.032.390, por lo cual no se constituyó provisión de impuesto a la renta de primera categoría.

d) Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal como el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva

	31.12.2013 M$	31.12.2012 M$
Resultado antes de impuesto a la renta	292.940	128.287
Tasa vigente	20%	20%
Gasto por impuesto a la renta utilizando tasa legal	58.588	25.657
Diferencias permanentes	(74.294)	(13.400)
Otros	19.222	4.842
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	3.516	17.099
	1,20%	13,33%

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros

Resumen	31.12.2013 M$	31.12.2012 M$	Moneda Origen
Otros pasivos financieros corrientes	1.085.331	2.792.154	$
Préstamos bancarios	1.035.614	2.792.154	$
Otras obligaciones financieras	49.717	-	
Otros pasivos financieros no corrientes	-	2.356.452	$
Préstamos bancarios	-	2.356.452	$
Total otros pasivos financieros	1.085.331	5.148.606	

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

a) Préstamos bancarios

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, registra las siguientes obligaciones con instituciones bancarias:

Otros pasivos financieros corrientes

Banco	31.12.2013 M$	31.12.2012 M$
BBVA	303.650	0
Itau	0	887.339
Scotiabank	731.965	1.597.452
Tanner	49.716	0
BCI	0	307.363
Total	1.085.331	2.792.154

Otros pasivos financieros no corrientes

Banco	31.12.2013 M$	31.12.2012 M$
BCI	0	2.356.452
Total	0	2.356.452

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

b) Préstamos bancarios

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, registra las siguientes obligaciones financieras con instituciones bancarias.

				Corriente			No corriente		
Banco	**Moneda**	**Tasa nominal**	**Tasa efectiva**	**Vencimiento menos de 90 días**	**Vencimiento más de 90 días**	**Total corriente al 31.12.2013**	**Vencimiento menos de 3 años**	**Vencimiento más de 3 años**	**Total no corriente al 31.12.2013**
				$	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**
BBVA	$	8,28%	8,28%	-	73.151	73.151	-	-	-
BBVA	$	11,64%	11,64%	-	230.499	230.499	-	-	-
Scotiabank	$	7,92%	7,92%	-	731.965	731.965	-	-	-
Tanner	$	14,76%	14,76%	-	49.716	49.716	-	-	-
Total				-	1.085.331	1.085.331	-	-	-

				Corriente			No corriente		
Banco	**Moneda**	**Tasa nominal**	**Tasa efectiva**	**Vencimiento menos de 90 días**	**Vencimiento más de 90 días**	**Total corriente al 31.12.2012**	**Vencimiento menos de 3 años**	**Vencimiento más de 3 años**	**Total no corriente al 31.12.2012**
				$	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**
BCI	UF	6,90%	6,90%	-	307.363	307.363	2.356.452	-	2.356.452
Itaú	UF	5,30%	5,30%	-	887.339	887.339	-	-	-
Scotiabank	$	9,50%	9,50%	1.597.452	-	1.597.452	-	-	-
Total				1.597.452	1.194.702	2.792.154	2.356.452	-	2.356.452

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

c) Vencimientos y Renovaciones Posteriores

La deuda con Banco Scotiabank debe renovarse en febrero de 2014.
La deuda con Banco Itaú correspondiente al año 2012, fue cancelada en su totalidad el año 2013.
La deuda con Banco BCI correspondiente al año 2012, fue cancelada en su totalidad el año 2013.
En todos los casos se han determinado pagos mensuales, que comprenden el capital e intereses, calculados en base a cuotas fijas que consideran la amortización total de la deuda en un plazo de 9 años. A la fecha de las renovaciones se considera que el pago al vencimiento implica la amortización del total del capital vigente en ese momento.

Nota 12 - Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

	31.12.2013 M$	31.12.2012 M$	Moneda Origen
Seguros por pagar	-	48.158	UF
Depósitos por aclarar	295.467	171.640	$
Arriendos por pagar	227.183	334.625	UF
Cartas de resguardo	4.847.274	1.022.894	UF
Provisiones	52.207	38.769	$
Otras cuentas por pagar	175.095	171.789	$
Otros	68.823	92.602	$
Total	5.666.049	1.880.477	

Nota 13- Cuentas por Cobrar y por Pagar a Entidades Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad presenta el detalle de los saldos, transacciones y demás requerimientos establecidos por la NIC 24. A continuación desglosa información en el siguiente cuadro:

Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas

Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas	31.12.2013 M$	31.12.2012 M$	Moneda Origen
Pacal S.A.	2.440.749	444.482	UF
Hipotecaria La Construcción S.A.	599.627	-	$
Total	3.040.376	444.482	

Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas

Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas	31.12.2013 M$	31.12.2012 M$	Moneda Origen
Pacal S.A.	730.285	782.174	UF
Hipotecaria La Construcción S.A.	2.463.092	1.880.017	$
Paz Corp S.A.	1.276.036	639.088	UF
Total	4.469.413	3.301.279	

A juicio de la Administración todas las transacciones con entidades relacionadas son realizadas en condiciones normales de mercado.

Transacciones entre Empresas Relacionadas

					31.12.2013		31.12.2012	
Entidad relacionada	RUT	Relación			M$	Efecto en Rtdo. M$	M$	Efecto en Rtdo. M$
Paz Corp S.A.	76.488.180-K	Accionista	Cuenta Corriente	Pago Préstamo	-	-	(57.882)	337
Pacal S.A.	76.638.030-1	Accionista	Cuenta Corriente	Cobro Cta. Cte.	554.018	-	61.196	-
Pacal S.A.	76.638.030-1	Accionista	Cuenta Corriente	Préstamo	2.373.050	-	(27.790)	32
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Accionista	Cuenta Corriente	Cobro Cta. Cte.	605.503	-	15.286	-
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Accionista	Cuenta Corriente	Pago Préstamo	4.927.837	-	-	-
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Accionista	Cuenta Corriente	Cta. Cte. mercantil	(4.695.677)	327.464	(3.012.520)	185.123
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Accionista	Cuenta Corriente	Serv. De Administración	(71.327)	71.327	(34.884)	34.884

Nota 14 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda

Descripción del concepto		31/12/2013 M$	31/12/2012 M$
Activos			
Activos corrientes (presentación)			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	$ No reajustable	47.910	193.722
Otros activos no financieros, corrientes	$ No reajustable	138.912	0
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	UF	4.571.478	5.563.760
	$ No reajustable	169.357	479.868
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	$ No reajustable	3.040.376	444.482
Activos por impuestos, corrientes	$ No reajustable	2.301	670
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	UF	522.255	1.998.008
Activos no corrientes			
Otros activos financieros no corrientes	UF	2.092.897	4.435.702
Otros activos no financieros no corrientes	UF	5.922.947	95.933
	$ No reajustable	33.469	0
Cuentas por cobrar no corrientes	UF	0	2.146.387
Propiedades, Planta y Equipo	$ No reajustable	22	22
Activos por impuestos diferidos	$ No reajustable	290.932	843.878
Total de activos (resumen)	$ No reajustable	3.723.279	1.962.642
	UF	13.109.577	14.239.790
Total activos clasificados por moneda		16.832.856	16.202.432

Descripción del concepto		31/12/2013 M$	31/12/2012 M$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	UF	1.085.331	2.792.154
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	UF	5.666.049	1.880.477
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	$ No reajustable	2.133.092	1.880.017
Pasivos por Impuestos, corrientes	$ No reajustable	0	0
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	$ No reajustable	-	2.356.452
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, no corrientes	$ No reajustable	2.336.321	1.421.262
Pasivo por impuestos diferidos	$ No reajustable	425.277	906.327
Total de pasivos (resumen)	$ No reajustable	4.894.690	6.564.058
	UF	6.751.380	4.672.631
Total pasivos clasificados por moneda		11.646.070	11.236.689

Nota 15 - Propiedad, Control y Capital

Al 31 de diciembre de 2013, los accionistas de la Sociedad son los siguientes:

Accionistas	Nº Acciones	%
Grupo Inmobiliario Pacal S.A RUT N° 76.638.030-1	81.460 acciones	30,8306%
Hipotecaria La Construcción S.A. RUT Nº 96.546.470-0	182.758 acciones	69,1694%
Total	264.218 acciones	100,0000%

Control de la Sociedad

El control de la Sociedad es ejercido por Hipotecaría La Construcción S.A.

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2013 el capital suscrito y pagado de la sociedad, alcanzaba a M$ 5.551.808 dividido en 264.218 acciones suscritas y pagadas.

Nota 16 - Ingresos de Actividades Ordinarias

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la composición del rubro es la siguiente:

	01/01/2013 31/12/2013 M$	01/01/2012 31/12/2012 M$
Arriendos percibidos	369.253	435.867
Interés por arriendo en mora	2.214	5.572
Ingresos por administración	324.909	266.130
Otros ingresos operacionales	584.453	604.020
Ingresos por alzamientos	3.367	524
Total	1.284.196	1.312.113

Nota 17 - Gastos de Administración

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la composición del rubro es la siguiente:

	01/01/2013 31/12/2013 M$	01/01/2012 31/12/2012 M$
Gastos y remuneraciones	149.241	90.290
Servicios administrativos	41.401	69.224
Gastos generales	5.898	1.578
Otros egresos fuera de explotación	205.766	166.321
Total	402.306	327.413

Nota 18 - 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 19 - Remuneración del Directorio

Los Directores de la Sociedad no perciben remuneraciones ni dietas.

Nota 20 - Contingencias y Restricciones

Con fecha 07.06.2012 la Empresa fue notificada de una denuncia presentada por el Servicio Nacional del Consumidor – Sernac-, por supuesta infracción a las normas de la Ley N° 19.496, que establece Normas sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, ante el 1° Juzgado de Policía Local de Providencia, Rol 10460-11-2012. Esta denuncia fue fundada en una respuesta evacuada por la Compañía donde se informaba, a requerimiento de ese Servicio, respecto de las políticas de cobranza, particularmente los honorarios de cobranza judicial que aplica a los deudores morosos. En dicha denuncia, el Sernac pide como sanción multas por 50 UTM y cesación de la práctica observada. Actualmente la causa se encuentra en tramitación. Los descargos de la Empresa están dirigidos en orden a que la Ley del Consumidor sólo regula los honorarios de cobranza extrajudicial - respetados por la Empresa - y no así los honorarios de cobraza judicial.

Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre del 2013, 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
Scotiabank	Constructora Pacal S.A.	Aval

Hipotecaria La Construcción Leasing S.A mantiene un crédito vigente con Banco Scotiabank avalado por Grupo Inmobiliario Pacal S.A., en un 100%.

Nota 22 - Sanciones

a) De la Superintendencia de Valores Y Seguros

Al 31 de diciembre de 2013, 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 diciembre de 2013, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otras Autoridades administrativas.

Nota 23 - 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 24 - Hechos Relevantes

Durante el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2013 se produjeron los siguientes hechos relevantes:

a) Con fecha 14 de marzo de 2013, la sociedad "Hipotecaria La Construcción S.A.", Rut N° 96.546.470-0, adquirió de Paz Corp S.A. la totalidad de las acciones que ésta última era titular en la sociedad "Hipotecaria La Construcción Leasing S.A." y que a dicha fecha ascendían a 129.466 acciones. Con esta compra, Hipotecaria La Construcción S.A. pasó a ser la controladora de "Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.", teniendo una participación total en la Compañía equivalente al 69,1694%.

b) En Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2013, se acordó reducir el número de integrantes del Directorio de 6 a 5 miembros, modificando además el correlativo quórum de constitución y acuerdos. Se reemplazaron los artículos 8° y 11° de los estatutos.

c) En Sesión de Directorio celebrada con fecha 27 de agosto de 2013, presentó su renuncia al cargo de Director el señor Rodrigo Andrés Castro Brahm, designándose como Director reemplazante al señor Alejandro Álvarez Aravena.

d) Con fecha 13 de septiembre de 2013 se informó como hecho esencial, que por instrumento privado de la misma fecha, la sociedad procedió a enajenar parte de los bonos securitizados de su propiedad, a su sociedad relacionada Grupo Inmobiliario Pacal S.A. Los bonos securitizados comprendidos en la compraventa forman parte del quinto patrimonio separado (incluida la absorción del sexto patrimonio) de EF Securitizadora S.A., antes denominada Itau Chile Securitizadora S.A., correspondiente a las emisiones hoy inscritas bajo el N° 486 de la Superintendencia de Valores y Seguros y comprende una proporción de los 50 títulos de deuda desmaterializados de la Serie B Subordinada de la primera emisión, que llevan el nemotécnico BBOTS-P5B y 1 título de deuda desmaterializado que lleva el nemotécnico BITAS-P6E, Serie E subordinada a Serie C y D de la segunda emisión. El precio total de la compraventa fue la suma de 105.135,45465 Unidades de Fomento.

Nota 24 - Hechos Relevantes (continuación)

e) Con fecha 25 de septiembre de 2013, la Sociedad informó como hecho esencial, complementando la información del 13 de septiembre antes indicada, que respecto del monto en que se encuentran registrados en la Sociedad al 30 de junio de 2013 los bonos subordinados objeto del Contrato, se especificó que los 20 títulos de deuda desmaterializados y al portador, nemotécnico BBOTS-P5S, Serie B, Subordinado a la

Serie A de la misma emisión se encuentran registrados en 1.330,82854 Unidades de Fomento cada uno, equivalentes a $30.695.427,1922 a la fecha del Contrato y el título de deuda desmaterializado y al portador, nemotécnico BITAS-P6E, Serie E, Subordinado a la Serie C y D de la misma emisión, registrado a 78.518,88385 Unidades de Fomento, equivalentes a $1.811.030.204, a la fecha del Contrato. En cuanto a la forma de pago del precio del Contrato, el cual ascendió a la suma total de 105.135,45465 Unidades de Fomento, se informó que es pagado al contado por el Grupo Inmobiliario Pacal S.A. a la Sociedad, en una sola cuota, sin reajuste no interés alguno, el día 30 de diciembre de 2013. Finalmente, en relación al efecto del Contrato en los resultados de la Sociedad, se indicó que dicha operación no tendrá efectos en los mismos, debido a que el precio del Contrato, es equivalente al valor libro bajo el cual los bonos securitizados objeto de la venta se encontraban registrados por la Sociedad al 30 de junio de 2013.

Nota 25 - Hechos Posteriores

Entre el 1 de Enero de 2014 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no han ocurrido situaciones que puedan afectar dichos estados.