

*Estados Financieros.*

***HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.***

*Santiago, Chile*  
*31 de diciembre de 2020 y 2019*

## **Informe del Auditor Independiente**

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 2020 y 2019 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 que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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



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

### **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fernando Dughman N.', written over a horizontal line.

Fernando Dughman N.  
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2021

## Estados Financieros

### **HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.**

31 de diciembre de 2020 y 2019

#### **Índice**

#### Estados Financieros

Estados de Situación Financiera Clasificado.....	1
Estados de Resultados Integrales por Función .....	3
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto .....	4
Estados de Flujos de Efectivo Intermedio - Método Directo .....	5
Notas a los Estados Financieros .....	6
Nota 1 - Información General .....	6
Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados .....	7
2.1) Bases de preparación.....	7
2.2) Reclasificaciones.....	7
2.3) Período cubierto de los estados financieros .....	7
2.4) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas .....	8
2.5) Nuevas Normas, Interpretaciones y Enmiendas emitidas pero que aún no han entrado en vigencia .....	11
2.6) Moneda funcional y presentación .....	15
2.7) Base de conversión.....	15
2.8) Uso de estimaciones y juicios.....	16
2.9) Efectivo y equivalentes al efectivo .....	16
2.10) Activos y pasivos financieros.....	16
2.11) Pérdidas por deterioro de valor.....	18
2.12) Propiedades, planta y equipos .....	19
2.13) Cuenta corriente Empresa relacionada, que devengan intereses .....	20
2.14) Otros activos no financieros - contratos leasing.....	20
2.15) Otros activos financieros - bonos subordinados .....	20
2.16) Otros activos financieros - activos no corrientes mantenidos para la venta (activos para leasing) .....	21
2.17) Impuestos a la renta e impuestos diferidos.....	21
2.18) Provisiones.....	21
2.19) Beneficios a los empleados .....	22
2.20) Dividendos .....	22
2.21) Reconocimiento de los ingresos y gastos .....	22
2.22) Transferencias de Activos Financieros Contabilizados como Ventas bajo NIC 39.....	23
2.23) Política de Valorización Bono Vivienda Leasing (BVL) .....	23
Nota 3 - Cambios Contables .....	23

## Estados Financieros

### HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 4 - Administración de Riesgos .....	24
Nota 5 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo .....	28
Nota 6 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar.....	28
Nota 7 - Otros Activos no Financieros - Contratos de Leasing .....	33
Nota 8 - Activos no Corrientes Clasificados como Mantenidos para la Venta - Propiedades Recuperadas .....	33
Nota 9 - Otros Activos Financieros - Bonos Subordinados .....	34
Nota 10 - Propiedades, Planta y Equipos.....	35
Nota 11 - Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos .....	36
Nota 12 - Otros Pasivos Financieros.....	38
Nota 13 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar .....	40
Nota 14 - Cuentas por Cobrar y por pagar a entidades relacionadas .....	41
Nota 15 - Otros pasivos no financieros.....	42
Nota 16 - Provisiones por beneficios a los empleados. ....	42
Nota 17 - Otras Provisiones .....	43
Nota 18 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda.....	43
Nota 19 - Propiedad, Control y Capital.....	44
Nota 20 - Ingresos de Actividades Ordinarias .....	44
Nota 21 - Costo de Ventas.....	45
Nota 22 - Otras Ganancias (Pérdidas) .....	46
Nota 23 - Gastos de administración. ....	47
Nota 24 - Ingresos financieros.....	47
Nota 25 - Costos financieros. ....	47
Nota 26 - Diferencia de Cambio. ....	47
Nota 27 - Resultado vivienda recuperada .....	48
Nota 28 - Política de Dividendos .....	48
Nota 29 - Remuneración del Directorio .....	48
Nota 30 - Contingencias y Restricciones.....	48
Nota 31 - Sanciones.....	49
Nota 32 - Medioambiente .....	49
Nota 33 - Hechos Relevantes .....	49
Nota 34 - Hechos Posteriores .....	50

Estados Financieros

**HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.**

31 de diciembre de 2020 y 2019

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Estados de Situación Financiera Clasificado

31 de diciembre de 2020 y 2019

ACTIVOS	Nota	31-12-2020	31-12-2019
		M\$	M\$
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	37.338	1.013.539
Otros activos no financieros, corrientes	(7)	111.983	178.621
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	7.348.524	13.741.084
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(14.1)	9.448.751	6.365.324
Activos por impuestos, corrientes	(11.e)	489.373	967.053
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		<u>17.435.969</u>	<u>22.265.621</u>
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	(8)	<u>745.800</u>	<u>1.048.860</u>
Total activo corriente		<u>18.181.769</u>	<u>23.314.481</u>
<b>Activo no Corriente</b>			
Otros activos financieros no corrientes	(9)	1.158.478	1.163.195
Otros activos no financieros no corrientes	(7)	6.723.470	6.771.652
Propiedades, planta y equipo	(10.a)	22	22
Activos por impuestos diferidos	(11.a)	710.151	392.356
Total activo no corriente		<u>8.592.121</u>	<u>8.327.225</u>
<b>Total Activos</b>		<b><u>26.773.890</u></b>	<b><u>31.641.706</u></b>

Las notas adjuntas números 1 al 32 forman parte integral de estos estados financieros intermedios

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Estados de Situación Financiera Clasificado

31 de diciembre de 2020 y 2019

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31-12-2020	31-12-2019
		M\$	M\$
<b>Pasivo Corriente</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	(12)	1.980.344	2.165.812
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(13)	5.885.638	11.490.115
Otras provisiones, corrientes	(17)	584.503	1.180.250
Pasivos por Impuestos, corrientes	(11.e)	443.206	1.559.464
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	(16)	4.467	3.028
Otros pasivos no financieros, corrientes	(15)	1.172.821	676.675
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		<u>10.070.979</u>	<u>17.075.344</u>
Total de pasivos corrientes		<u>10.070.979</u>	<u>17.075.344</u>
<b>Pasivo no Corriente</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	(12)	1.123.783	1.201.958
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	(14.2)	350.351	537.633
Pasivo por impuestos diferidos	(11.a)	805.202	313.700
Total pasivo no corriente		<u>2.279.336</u>	<u>2.053.291</u>
Total pasivos		<u>12.350.315</u>	<u>19.128.635</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	(19)	5.551.808	5.551.808
Ganancias (pérdidas) acumuladas		8.726.271	6.815.767
Otras reservas		145.496	145.496
Total patrimonio		<u>14.423.575</u>	<u>12.513.071</u>
<b>Total Patrimonio y Pasivos</b>		<u><b>26.773.890</b></u>	<u><b>31.641.706</b></u>

Las notas adjuntas números 1 al 33 forman parte integral de estos estados financieros intermedios

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Estados de Resultados Integrales

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Ganancia (pérdida)	Nota	01-01-2020	01-01-2019
		31-12-2020	31-12-2019
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	(20)	<b>11.622.843</b>	<b>28.383.717</b>
Otros ingresos		11.622.843	28.383.717
<b>Costo de Ventas</b>	(21)	<b>(9.473.946)</b>	<b>(22.981.560)</b>
Remuneraciones	(21)	(94.393)	(93.883)
Gastos por recaudación de arriendos	(21)	(46.636)	(45.198)
Pérdida por provisión de prepago	(21)	(98.479)	(3.151)
Prima de póliza del seguro de garantía	(21)	(19.462)	(39.694)
Costo por Endoso	(21)	(8.778.242)	(22.414.822)
Otros costos de ventas	(21)	(436.734)	(384.812)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>2.148.897</b>	<b>5.402.157</b>
Otros ingresos, por función		18.637	-
Gastos de administración	(23)	(833.270)	(931.014)
Otros gastos, por función		-	-
Otras ganancias (pérdidas)	(22)	555.334	(545.898)
<b>Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales</b>		<b>1.889.598</b>	<b>3.925.245</b>
Ingresos financieros	(24)	2.122	13.003
Costos financieros	(25)	(128.668)	(162.986)
Diferencias de cambio	(26)	-	-
Resultados por unidades de reajuste		21.309	353.435
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre importes en libro anterior y el valor razonable de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable	(27)	147.366	150.060
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>		<b>1.931.727</b>	<b>4.278.757</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	(11.b)	(605.936)	(1.003.923)
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>1.325.791</b>	<b>3.274.834</b>
<b>Resultado integral total</b>		<b>1.325.791</b>	<b>3.274.834</b>

Las notas adjuntas números 1 al 33 forman parte integral de estos estados financieros intermedios

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

### Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los periodos terminados 31 de diciembre de 2020 y 2019

	<b>Capital emitido</b>	<b>Otras reservas varias</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas</b>	<b>Total patrimonio</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>2020</b>				
Saldo inicial período actual 01.01.2020	5.551.808	145.496	6.815.767	12.513.071
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Dividendos	-	-	584.713	584.713
Cambios en Patrimonio				
Resultado Integral	-	-	-	-
Otros cambios en el patrimonio				
Ganancia (pérdida)	-	-	1.325.791	1.325.791
<b>Saldo final período actual 31.12.2020</b>	<b>5.551.808</b>	<b>145.496</b>	<b>8.726.271</b>	<b>14.423.575</b>

	<b>Capital emitido</b>	<b>Otras reservas varias</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas</b>	<b>Total patrimonio</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>2019</b>				
Saldo inicial período actual 01.01.2019	5.551.808	145.496	4.523.383	10.220.687
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Dividendos	-	-	(982.450)	(982.450)
Cambios en Patrimonio				
Resultado Integral	-	-	-	-
Otros cambios en el patrimonio	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	3.274.834	3.274.834
<b>Saldo final período actual 31.12.2019</b>	<b>5.551.808</b>	<b>145.496</b>	<b>6.815.767</b>	<b>12.513.071</b>

Las notas adjuntas números 1 al 33 forman parte integral de estos estados financieros intermedios

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Estado de Flujo de Efectivo Directo	01-01-2020	01-01-2019
	Nota 31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
Clases de cobros por actividades de operación	<b>29.819.554</b>	<b>43.468.046</b>
Ingresos por leasing hipotecarios a terceros	10.135.204	14.774.115
Diferencias de prepagos y alzamientos	823.707	1.200.720
Cobros de arriendos de cartera administrada de terceros	9.575.387	13.958.067
Ingresos por pagos de subsidios	8.118.083	11.833.752
Ingresos por venta de bienes recuperados	784.751	1.143.934
Ingreso por pago de facturas	349.259	509.115
Otros ingresos por actividades operacionales	33.163	48.343
Clases de pagos	<b>(23.803.556)</b>	<b>(41.226.047)</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.431.510)	(2.479.272)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(53.825)	(93.221)
Pagos a vendedores de inmuebles	(13.375.702)	(23.165.754)
Pagos de remesas de leasing endosados a terceros	(7.792.165)	(13.495.470)
Pagos de recompra de operaciones	(664.389)	(1.150.674)
Gastos por impuestos	(485.965)	(841.656)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación	6.015.998	2.241.998
Intereses pagados	-	(1.058.150)
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)	(552.427)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(66.319)	(2.341.658)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<b><u>5.397.252</u></b>	<b><u>(1.157.810)</u></b>
<b>Flujo Originado por Actividades de Inversión</b>		
Préstamos de entidades relacionadas	(4.939.086)	(10.826.328)
Cobros a entidades relacionadas	(684.998)	8.725.385
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<b><u>(5.624.084)</u></b>	<b><u>(2.100.943)</u></b>
<b>Flujo Originado por Actividades de Financiamiento</b>		
Total importes procedentes de préstamos	2.041.599	3.549.687
Desembolsos de préstamos	(2.748.428)	-
Intereses pagados	(42.539)	(170.126)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<b><u>(749.368)</u></b>	<b><u>3.379.561</u></b>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa	(976.201)	120.808
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>		
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(976.201)	120.808
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	1.013.539	892.731
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	(5) <u>37.338</u>	<u>1.013.539</u>

Las notas adjuntas números 1 al 33 forman parte integral de estos estados financieros intermedios

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## 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 Comisión para el Mercado Financiero, quedando inscrita con el N°857 en dicho registro, por lo tanto, está bajo la fiscalización de dicha Comisión.

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 establecieron 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 N°857 en el Registro de Valores y paso a formar parte del Registro de Entidades Informantes, bajo el N°110.

Al 31 de diciembre de 2020 la distribución de la propiedad se desglosa de la siguiente manera:

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

El número de empleados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 asciende a 8 personas.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## 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 Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, aunque modificado por la valoración a valor justo de ciertos instrumentos financieros.

La autorización para la emisión de los presentes estados financieros correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2020 fue aprobada por el Directorio en sesión de fecha 24 de febrero de 2021.

### 2.2) Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2020, la sociedad ha efectuado reclasificaciones en ciertas partidas del Estado de Resultado Integral y Estado de flujo de efectivo directo en orden de mejorar la presentación de los estados financieros. Estas reclasificaciones no afectan los totales de activos, pasivos, el patrimonio ni el resultado informado.

### 2.3) Período cubierto de los estados financieros

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

#### - 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 está preparado al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

#### - Estado de resultados integrales por función

El estado de resultado integral por función se presenta para los períodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

### 2.3) Período cubierto de los estados financieros (continuación)

#### - Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método directo, para los períodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los períodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

### 2.4) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas

La Compañía aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2020 o fecha posterior. La Compañía no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

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

	<b>Normas e Interpretaciones</b>	<b>Fecha de Aplicación Obligatoria</b>
<b>Marco Conceptual</b>	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020

#### **Marco Conceptual (Revisado)**

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

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

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

### 2.4) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas (continuación)

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
<b>IFRS 3</b>	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
<b>IAS 1 e</b>	Definición de Material	1 de enero de 2020
<b>IAS 8</b>		
<b>IFRS 9, IAS 39 e</b>	Reforma de la Tasa de interés de Referencia	1 de enero de 2020
<b>IFRS 7</b>		
<b>IFRS 16</b>	Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19	1 de enero de 2020*

\* Se permite la aplicación anticipada, incluyendo los estados financieros aún no autorizados para su publicación al 28 de mayo de 2020.

#### IFRS 3 Combinaciones de Negocios - Definición de un negocio

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

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

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

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

La enmienda es aplicable por primera vez en 2020, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

### 2.4) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas (continuación)

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

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

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

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

La enmienda es aplicable por primera vez en 2020, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

#### **IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia**

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

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

La enmienda es aplicable por primera vez en 2020, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## **Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)**

### **2.4) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas (continuación)**

#### **IFRS 16 Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19**

En mayo 2020, el IASB emitió una enmienda a la norma IFRS 16 *Arrendamientos* para proporcionar alivio a los arrendatarios en la aplicación de la guía de IFRS 16 relacionada con las modificaciones del arrendamiento por las reducciones de alquileres que ocurran como consecuencia directa de la pandemia Covid-19. La enmienda no es aplicable a los arrendadores.

Como solución práctica, un arrendatario puede optar por no evaluar si la reducción del alquiler relacionadas con el Covid-19 otorgada por un arrendador es una modificación del arrendamiento. Un arrendatario que realiza esta elección reconocerá los cambios en los pagos por arrendamiento procedentes de las reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19 de la misma forma que reconocería el cambio bajo IFRS 16 como si dicho cambio no fuese una modificación del arrendamiento.

Un arrendatario aplicará esta solución práctica de forma retroactiva, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de la enmienda como un ajuste en el saldo inicial de los resultados acumulados (u otro componente del patrimonio, según proceda) al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el cual el arrendatario aplique por primera vez la enmienda.

Un arrendatario aplicará esta enmienda para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de junio de 2020. Se permite la aplicación anticipada, incluyendo en los estados financieros no autorizados para su publicación al 28 de mayo de 2020.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2020, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

### **2.5) Nuevas Normas, Interpretaciones y Enmiendas emitidas pero que aún no han entrado en vigencia**

#### **Nuevos Pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021**

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

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

### 2.5) Nuevas normas, Interpretaciones y Enmiendas emitidas pero que aún no han entrado en vigencia (continuación)

Normas e Interpretaciones	Fecha de Aplicación Obligatoria
IFRS 17 Contratos de Seguros	1 de enero de 2023

#### IFRS 17 Contratos de Seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 *Contratos de Seguros*, una nueva norma de contabilidad específica para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entre en vigencia sustituirá a IFRS 4 *Contratos de Seguro* emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con determinadas características de participación discrecional. Algunas excepciones dentro del alcance podrán ser aplicadas.

IFRS 17 será efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023, requiriéndose cifras comparativas. La aplicación anticipada es permitida, siempre que la entidad aplique IFRS 9 *Instrumentos Financieros*, en o antes de la fecha en la que se aplique por primera vez IFRS 17.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – fase 2 1 de enero de 2021
IFRS 3	Referencia al Marco Conceptual 1 de enero de 2022
IAS 16	Propiedad, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto 1 de enero de 2022
IAS 37	Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato 1 de enero de 2022
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes 1 de enero de 2023
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto Por determinar

\* El IASB ha emitido un proyecto de borrador proponiendo el diferimiento de la fecha de aplicación de la enmienda a la IAS 1 para el 1 de enero de 2023

# **HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## **Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)**

### **2.5) Nuevas normas, Interpretaciones y Enmiendas emitidas pero que aún no han entrado en vigencia (continuación)**

#### **IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 2**

En agosto de 2020, el IASB publicó la segunda fase de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia que comprende enmiendas a las normas IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16. Con esta publicación, el IASB completa su trabajo para responder a los efectos de la reforma de las tasas de oferta interbancarias (IBOR, por sus siglas en inglés) en la información financiera.

Las enmiendas proporcionan excepciones temporales que abordan los efectos en la información financiera cuando una tasa de interés de referencia (IBOR, por sus siglas en inglés) es reemplazada por una tasa de interés alternativa casi libres de riesgo.

Las enmiendas son requeridas y la aplicación anticipada es permitida. Una relación de cobertura debe ser reanudada si la relación de cobertura fue discontinuada únicamente debido a los cambios requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia y, por ello, no habría sido discontinuada si la segunda fase de enmiendas hubiese sido aplicada en ese momento. Si bien su aplicación es retrospectiva, no se requiere que una entidad reexpresé períodos anteriores.

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

#### **IFRS 3 Referencia al Marco Conceptual**

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual. Estas enmiendas están destinadas a reemplazar la referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB (Marco de 1989) con una referencia a la versión actual emitida en marzo 2018 sin cambiar significativamente sus requerimientos.

Las enmiendas serán efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite la aplicación anticipada si, al mismo tiempo o con anterioridad, una entidad aplica también todas las enmiendas contenidas en las enmiendas a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS emitidas en marzo de 2018.

Las enmiendas proporcionarán consistencia en la información financiera y evitarán posibles confusiones por tener más de una versión del Marco Conceptual en uso.

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

#### **IAS 16 Propiedad, plata y equipo: Productos Obtenidos antes del Uso Previsto**

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo, cualquier venta obtenida al llevar ese activo a la ubicación y condiciones necesarias

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## **Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)**

para que pueda operar en la forma prevista por la gerencia. En su lugar, una entidad reconocerá los productos procedentes de la venta de esos elementos, y su costo, en el resultado del periodo, de acuerdo con las Normas aplicables.

### **2.5) Nuevas normas, Interpretaciones y Enmiendas emitidas pero que aún no han entrado en vigencia (continuación)**

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente solo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.

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

### **IAS 37 Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato**

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IAS 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes* para especificar los costos que una entidad necesita incluir al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente a los contratos existentes al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplique por primera vez la enmienda (fecha de la aplicación inicial). La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada.

Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, IAS 11 *Contratos de Construcción*, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones.

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

### **IAS 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes**

En junio 2020, el IASB emitió enmiendas a los párrafos 69 al 76 de IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Las entidades deben considerar cuidadosamente si hay algún aspecto de las enmiendas

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## **Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)**

que sugiera que los términos de sus acuerdos de préstamo existentes deben renegociarse. En este contexto, es importante resaltar que las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente

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

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

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

Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

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

## **2.6) 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.

## **2.7) 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.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

<b>Moneda</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Unidades de Fomento	29.070,33	28.309,94
Dólar Observado	<u>710,95</u>	<u>748,74</u>

### 2.8) 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.

### 2.9) 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.

### 2.10) Activos y pasivos financieros

De acuerdo con los criterios establecidos por la IFRS 9 una Sociedad debe categorizar sus instrumentos financieros de acuerdo a lo siguiente:

#### I) Clasificación

De acuerdo con la NIIF 9, la Sociedad clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: a) a valor razonable con efectos en resultados, b) a Valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, c) a costo amortizado.”

La Sociedad clasifica los activos financieros sobre la base:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## **Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)**

### II) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

### III) Instrumentos de inversión al valor razonable con cambios en resultados

La Sociedad designa sus instrumentos financieros como una inversión a valor razonable, con los cambios en el valor razonable reconocidos inmediatamente en resultados integrales, registrando las utilidades o pérdidas provenientes de los ajustes para su valorización a valor razonable, como asimismo los resultados por las actividades de negociación.

### IV) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Sociedad estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización. Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Sociedad incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

NIIF 13 establece una jerarquía del valor razonable basada en tres niveles: Nivel 1, Nivel 2 y Nivel 3, en donde se concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos, para activos y pasivos idénticos, y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables.

### 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

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## **Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)**

### **2.10) Activos y pasivos financieros (continuación)**

reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

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 de tasa de interés efectiva.

#### VI) Baja

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

Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Sociedad es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

#### VII) Compensación

Los activos y pasivos financieros son sólo objeto de compensación, de manera que se presente en el balance su monto neto, cuando y sólo cuando la Sociedad tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

### **2.11) Pérdidas por deterioro de valor**

#### I) Activos financieros

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

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

### 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.

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.

### 2.12) Propiedades, planta y equipos

Las partidas de propiedad, planta y equipo son valorizadas 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.

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

<b>Ítem</b>	<b>Vida Útil Estimada (Años)</b>
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.

## **HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

### **Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)**

#### **2.13) 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.

#### **2.14) 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 con 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 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 de interés efectiva.

#### **2.15) 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 con lo establecido en IFRS 9 bajo la clasificación de “valor razonable con efectos en resultados”.

La determinación del valor justo se efectúa de acuerdo con las 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 con 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.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

### 2.16) 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.

### 2.17) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período comprende al impuesto corriente y a los impuestos diferidos.

El cargo por impuesto a la renta corriente es calculado sobre la base de las Leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y Leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Excepto por lo mencionado en el párrafo siguiente, el impuesto a la renta (corriente y diferido) es registrado en el estado de resultados salvo que se relacione con un ítem reconocido en Otros resultados integrales, directamente en patrimonio o proviene de una combinación de negocios. En ese caso, el impuesto también es contabilizado en Otros resultados integrales, directamente en resultados o con contrapartida en la plusvalía mercantil, respectivamente.

### 2.18) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando:

- i) La Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

- i) Es probable que se requiera una salida de recursos incluyendo beneficios económicos para liquidar la obligación
- ii) Se puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación

Las provisiones se valoran por el valor razonable de los desembolsos, que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación, usando la mejor estimación de la Sociedad.

### 2.19) 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.

### 2.20) 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.

### 2.21) Reconocimiento de los ingresos y gastos

La Sociedad reconoce como ingresos de la explotación la utilidad realizada luego de un proceso de venta-endorso 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 con su devengo y son presentados en el rubro Ingresos de actividades ordinarias.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## **Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)**

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.

### **2.22) 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 NIIF 10.

### **2.23) Política de Valorización Bono Vivienda Leasing (BVL)**

Los Bonos Vivienda Leasing (BVL) son el medio de pago que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) usa para pagar los subsidios al pie de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (subsidio de leasing habitacional), regulado por el Título IV D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, que reglamenta los Títulos III, IV y V de la Ley N°19.281 sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa.

Estos instrumentos son endosables, emitidos por el MINVU o el SERVIU, en forma desmaterializada, en Unidades de Fomento, cuyas características y requisitos son definidas por la Comisión para el mercado Financiero, de tal forma que puedan ser transados en el mercado formal de valores y puedan ser adquiridos por inversionistas institucionales. Los subsidios de leasing se otorgan a 8, 12, 15 o 20 años, con distintas tasas de emisión y contemplando pagos en cuotas trimestrales.

La Sociedad debe aceptar estos BVL como medio de pago a valor par para efectos de computarlos como pago parcial de precio de la vivienda que promete vender al promitente comprador.

## **Nota 3 - Cambios Contables**

### **3.1) Cambio de Presentación**

Durante el periodo informado la Sociedad incorporo cambios en la presentación de sus Estados Financieros y notas explicativas, con el objeto de homologar y unificar los formatos de las compañías del Grupo.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## **Nota 3 – Cambios Contables (Continuación)**

### **3.2) Adopción IFRS 16**

La Sociedad concluyó que los arrendamientos que mantiene al 31 de diciembre de 2020 son inmateriales, por lo tanto, la adopción de esta norma no genera impacto en los Estados Financieros.

## **Nota 4 - Administración de Riesgos**

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.

### **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).

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## **Nota 4 - 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 está 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 este 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

## **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.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## Nota 4 - Gestión de Riesgos Financieros (Continuación)

### 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 depósitos a plazo y valores negociables. La capacidad de 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 especifica 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.

#### - 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 el estado de morosidad de la cartera de contratos de leasing habitacional al 31 de diciembre de 2020:

Cuotas Morosas	N° Contratos	Saldo Insoluto M\$	Provisión Incobrables M\$
Al Día	243	5.563.074	0
1 a 6 Cuotas	26	397.697	0
7 a 8 Cuotas	6	85.001	0
más de 9 Cuotas	59	789.681	0
Total	334	6.835.453	0

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## **Nota 4 - Gestión de Riesgos Financieros (Continuación)**

Debido al nivel de sobrecolateralización de nuestra cartera, el bajo porcentaje de pérdida de valor de las propiedades en el tiempo y a que casi la totalidad de la cartera en stock posee un seguro de remate otorgado por el estado, se evidencia que nuestro nivel cobertura de pérdida promedio es superior al 100%. En función de lo anterior, la Sociedad ha estimado no realizar provisión de incobrabilidad por los activos mantenidos en cartera propia.

### **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.

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.

## **Nota 4 - Gestión de Riesgos Financieros**

La Sociedad ha implementado un comité de gestión el que funciona semanalmente y es integrado por el Gerente General, el Gerente de Finanzas y a lo menos dos directores. 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.

### **4.6) 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 de gestión implementado por la Compañía.

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

### Nota 5 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Efectivo en caja	-	699
Bancos	34.112	1.008.170
<b>Total efectivo</b>	<b>34.112</b>	<b>1.008.869</b>
Fondos Mutuos	3.226	4.670
<b>Total equivalente al efectivo</b>	<b>3.226</b>	<b>4.670</b>
<b>Total efectivo y equivalente al efectivo</b>	<b>37.338</b>	<b>1.013.539</b>

### Nota 6 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

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

Concepto	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Documentos y otras cuentas por cobrar	7.348.524	13.741.084
<b>Total</b>	<b>7.348.524</b>	<b>13.741.084</b>

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

### Nota 6 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar (Continuación)

a) Los documentos y otras cuentas por cobrar se descomponen de la siguiente manera:

<b>Documentos y otras cuentas por cobrar</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Gastos operacionales por cobrar	229.072	552.474
Otras cuentas por cobrar a compañías de seguros	-	-
Dividendos garantizados por cobrar	-	-
Otros (*)	7.119.452	13.188.610
<b>Total</b>	<b>7.348.524</b>	<b>13.741.084</b>

<b>*Apertura de Cuenta: "Otros"</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Facturas por cobrar	439.851	242.679
Documentos Protestados	3.023	3.118
Cuotas Leasing Garantizadas	106.189	155.696
Anticipo a Proveedores	1.223	43.557
Fondos a Rendir	3.950	14.077
Deudores Varios	759.193	1.956.852
Subsidios Leasing (*)	4.304.152	9.646.208
Provisión Cuentas por Cobrar	234.460	169.141
Arriendos por percibir	1.267.411	957.282
<b>Total</b>	<b>7.119.452</b>	<b>13.188.610</b>

(\*) Al 31 de diciembre de 2019, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) había asignado 770 subsidios, equivalentes a MUF 257, correspondiente a las operaciones originadas durante el 2019 de clientes que habían obtenido sus financiamientos y por ende gestionado los subsidios de vivienda a través de la sociedad. La cartera de clientes aún tiene subsidios pendientes de asignación MUF 74 tanto de años anteriores como del 2019. Estos últimos principalmente como consecuencia del término del presupuesto asignado por parte del MINVU, pudiendo ser asignados durante el proceso del 2021. A la fecha, el MINVU había pagado dichos subsidios a la sociedad a través de la emisión de MUF 257 en bonos BVL, los cuales fueron vendidos en el mercado sobre la par, originando un mayor valor antes de impuestos equivalente a M\$595.497.

Durante el año 2020, los subsidios correspondientes a operaciones originadas ascienden a MUF 65, de las cuales el ministerio de vivienda y urbanismo asigno MUF 46 (MUF 40 de los años 2019 hacia atrás y MUF 6 del año 2020)

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## Nota 6 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar (Continuación)

### b) Antigüedad de los deudores comerciales

31/12/2020

Concepto	Con vencimiento entre (meses)						Total
	0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Documentos y otras cuentas por cobrar	1.237.689	476.831	455.868	794.967	377.257	4.005.912	7.348.524
<b>Total</b>	<b>1.237.689</b>	<b>476.831</b>	<b>455.868</b>	<b>794.967</b>	<b>377.257</b>	<b>4.005.912</b>	<b>7.348.524</b>

*Apertura de Cuenta: "Documentos y otras cuentas por cobrar"	Con vencimiento entre (meses)						Total
	0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos operacionales por cobrar	3.729	4.525	2.187	3.841	12.060	202.730	229.072
Otras cuentas por cobrar a compañías de seguros	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos garantizados por cobrar	-	-	-	-	-	-	-
Otros (*)	1.233.960	472.306	453.681	791.126	365.197	3.803.182	7.119.452
<b>Total</b>	<b>1.237.689</b>	<b>476.831</b>	<b>455.868</b>	<b>794.967</b>	<b>377.257</b>	<b>4.005.912</b>	<b>7.348.524</b>

*Apertura de Cuenta: "Otros"	Con vencimiento entre (meses)						Total
	0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Facturas por cobrar	353.082	8.202	-	-	-	78.567	439.851
Documentos Protestados	-	-	-	157	-	2.866	3.023
Cuotas Leasing Garantizadas	47.906	43.865	11.470	2.948	-	-	106.189
Anticipo a Proveedores	315	908	-	-	-	-	1.223
Fondos a Rendir	180	-	-	70	848	2.852	3.950
Deudores Varios	51.445	1.134	232	695	103.883	601.804	759.193
Subsidios Leasing (*)	634.896	327.506	370.153	561.842	-	2.409.755	4.304.152
Provisión Cuentas por Cobrar	10.849	4.245	4.206	80.693	58.416	76.051	234.460
Arriendos por percibir	135.287	86.446	67.620	144.721	202.050	631.287	1.267.411
<b>Total</b>	<b>1.233.960</b>	<b>472.306</b>	<b>453.681</b>	<b>791.126</b>	<b>365.197</b>	<b>3.803.182</b>	<b>7.119.452</b>

(\*) El saldo al 31 de diciembre de 2020, corresponde a subsidios pendientes de asignación tanto del año 2020 como de años anteriores. Estos últimos principalmente como consecuencia del término del presupuesto asignado por parte del MINVU, pudiendo ser asignados durante el proceso del 2021. En 2020, el MINVU pagó subsidios a la sociedad a través de la emisión de MUF 257 en bonos BVL, los cuales fueron vendidos en el mercado sobre la par, originando un mayor valor antes de impuestos equivalente a M\$595.497.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## Nota 6 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar (Continuación)

31/12/2019

Concepto	Con vencimiento entre (meses)						Total
	0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Documentos y otras cuentas por cobrar	571.864	148.365	2.270.516	3.755.401	3.973.108	3.021.830	13.741.084
<b>Total</b>	<b>571.864</b>	<b>148.365</b>	<b>2.270.516</b>	<b>3.755.401</b>	<b>3.973.108</b>	<b>3.021.830</b>	<b>13.741.084</b>

*Apertura de Cuenta: "Documentos y otras cuentas por cobrar"	Con vencimiento entre (meses)						Total
	0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos operacionales por cobrar	2.312	420	1.709	4.071	34.981	508.981	552.474
Otras cuentas por cobrar a compañías de seguros	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos garantizados por cobrar	-	-	-	-	-	-	-
Otros	569.552	147.945	2.268.807	3.751.330	3.938.127	2.512.849	13.188.610
<b>Total</b>	<b>571.864</b>	<b>148.365</b>	<b>2.270.516</b>	<b>3.755.401</b>	<b>3.973.108</b>	<b>3.021.830</b>	<b>13.741.084</b>

*Apertura de Cuenta: "Otros"	Con vencimiento entre (meses)						Total
	0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Facturas por cobrar	86.572	52.137	48.319	10.750	18.335	26.566	242.679
Documentos Protestados	-	-	-	-	-	3.118	3.118
Cuotas Leasing Garantizadas	34.151	18.547	102.998	-	-	-	155.696
Anticipo a Proveedores	43.186	371	-	-	-	-	43.557
Fondos a Rendir	-	-	82	560	147	13.288	14.077
Deudores Varios	55.192	10.620	42.455	201.583	537.164	1.109.838	1.956.852
Subsidios Leasing (*)	-	10.673	2.023.226	3.419.133	3.256.974	936.202	9.646.208
Provisión Cuentas por Cobrar	144.146	14.386	9.421	1.188	-	-	169.141
Arrendos por percibir	206.305	41.211	42.306	118.116	125.507	423.837	957.282
<b>Total</b>	<b>569.552</b>	<b>147.945</b>	<b>2.268.807</b>	<b>3.751.330</b>	<b>3.938.127</b>	<b>2.512.849</b>	<b>13.188.610</b>

(\*) Al 31 de diciembre de 2019, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) había asignado 770 subsidios, equivalentes a MUF 257, correspondiente a las operaciones originadas durante el 2019 de clientes que habían obtenido sus financiamientos y por ende gestionado los subsidios de vivienda a través de la sociedad.

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

### Nota 6 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar (Continuación)

#### d) Deterioro de cuentas por cobrar

Deterioro de valor de las cuentas por cobrar contabilizados a costo amortizado	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Deterioro de valor, mutuos hipotecarios otorgados de cartera propia	-	-
Deterioro de valor, créditos leasing otorgados de cartera propia	334.637	325.847
<b>Total</b>	<b>334.637</b>	<b>325.847</b>

Antigüedad del deterioro de valor de las cuentas por cobrar contabilizados a costo amortizado	Con vencimiento entre (meses)						Total
	0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
<b>*Apertura de Cuenta: "Documentos y otras cuentas por cobrar"</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Deterioro de valor, mutuos hipotecarios otorgados de cartera propia	-	-	-	-	-	-	-
Deterioro de valor, créditos leasing otorgados de cartera propia	-	-	-	-	-	334.637	334.637
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>334.637</b>	<b>334.637</b>

Movimiento de provision de incobrables	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Saldo Inicial	325.847	40.566
Incremento de la provision	8.790	285.281
Incremento por combinacion de negocios		
Usos de provision		
Decrementos de provision		
<b>Total</b>	<b>334.637</b>	<b>325.847</b>

Debido a los altos niveles de garantías de nuestra cartera, el bajo porcentaje de pérdida de valor de las propiedades en el tiempo y a que casi la totalidad de la cartera en stock posee un seguro de remate otorgado por el estado, se evidencia que nuestro nivel cobertura de pérdida promedio es superior al 100%. En función de lo anterior, la Sociedad ha estimado no realizar provisión de incobrabilidad por los activos mantenidos en cartera propia, pero si mantiene registrada una provisión por deterioro de los deudores comerciales por M\$ 334.637, correspondientes a subsidios de años anteriores no asignados.

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

### Nota 7 - 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 éstos se realicen como tal.

<b>Corrientes</b>	<b>31-12-2020</b> <b>M\$</b>	<b>31-12-2019</b> <b>M\$</b>	<b>Moneda</b> <b>Origen</b>
Deudores por leasing corto plazo	690.502	783.450	UF
Rentas diferidas corto plazo	(592.749)	(638.173)	UF
Gastos diferidos por activos en proceso	14.230	33.344	CLP
<b>Total corrientes</b>	<b>111.983</b>	<b>178.621</b>	

<b>No Corrientes</b>	<b>31-12-2020</b> <b>M\$</b>	<b>31-12-2019</b> <b>M\$</b>	<b>Moneda</b> <b>Origen</b>
Deudores leasing largo plazo	14.284.317	14.083.878	UF
Rentas diferidas largo plazo	(7.560.847)	(7.312.226)	UF
<b>Total no corrientes</b>	<b>6.723.470</b>	<b>6.771.652</b>	
<b>Total</b>	<b>6.835.453</b>	<b>6.950.273</b>	
<b>Total números de operaciones</b>	<b>334</b>	<b>362</b>	

### Nota 8 - Activos no Corrientes Clasificados como Mantenedos para la Venta - Propiedades Recuperadas

<b>Concepto</b>	<b>31-12-2020</b> <b>M\$</b>	<b>31-12-2019</b> <b>M\$</b>
Propiedad Recuperada	839.067	1.169.776
Provisión menor valor	(93.267)	(120.916)
<b>Total</b>	<b>745.800</b>	<b>1.048.860</b>

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

### Nota 9 - Otros Activos Financieros - Bonos Subordinados

Concepto	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
* Otros activos financieros	1.158.478	1.163.195
<b>Total</b>	<b>1.158.478</b>	<b>1.163.195</b>

Los bonos subordinados y renta fija se han clasificado como activos financieros a valor justo con efectos en resultados.

El detalle de estos bonos es el siguiente:

Nemotécnico	Monto Nominal UF	Tasa Carátula	Fecha Inicio	Clasificación Riesgo
BBOTS-P5B	50.000	8,00%	25.07.06	C

Al 31 de diciembre de 2020, Hipotecaria la Construcción Leasing S.A. mantiene el 60% del bono BBOTS-P5B.

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.	10,00%
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 10 al 31.12.2020)	<u>-0,16%</u>

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.

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

### Nota 10 - Propiedades, Planta y Equipos

a) Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Neto

Item	31-12-2020 M\$			31-12-2019 M\$		
	Valor Bruto M \$	Deprec. Acumulada M \$	Valor Neto M\$	Valor Bruto M \$	Deprec. Acumulada 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
<b>Total propiedades, planta y equipo</b>	<b>80.244</b>	<b>80.222</b>	<b>22</b>	<b>80.244</b>	<b>80.222</b>	<b>22</b>

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

Item	Equipos de oficina M\$	Equipos de oficina M\$	Muebles y útiles M\$	Otros activos fijos M\$	Total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2020	-	-	-	22	22
Cambios	-	-	-	-	-
Adiciones	-	-	-	-	-
Desapropiaciones	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-
Gastos por depreciación	-	-	-	-	-
Otros incrementos (disminuciones)	-	-	-	-	-
<b>Total cambios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre 2020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>22</b>

Item	Equipos de oficina M\$	Equipos de oficina M\$	Muebles y útiles M\$	Otros activos fijos M\$	Total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	-	-	-	22	22
Cambios	-	-	-	-	-
Adiciones	-	-	-	-	-
Desapropiaciones	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-
Gastos por depreciación	-	-	-	-	-
Otros incrementos (disminuciones)	-	-	-	-	-
<b>Total cambios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre 2019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>22</b>

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 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.

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

### Nota 11 - Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos

#### a) Impuestos diferidos

Detalle	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
<b>Activos por impuestos diferidos</b>		
Provisión deudores incobrables	311.555	224.294
Provisión vacaciones	1.206	818
Otras provisiones	397.390	167.244
<b>Total, activos por impuestos diferidos</b>	<b>710.151</b>	<b>392.356</b>
<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>		
Bonos subordinados	312.789	304.603
Provisión ingresos (gastos activados)	492.413	9.097
<b>Total, pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>805.202</b>	<b>313.700</b>
<b>Total, neto Activo (Pasivo)</b>	<b>(95.051)</b>	<b>78.656</b>

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se refieren a la misma entidad y autoridad fiscal.

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

	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Gastos por impuestos corrientes, netos, nacional	(432.228)	(1.351.877)
<b>Gastos por impuestos corrientes, netos, total</b>	<b>(432.228)</b>	<b>(1.351.877)</b>
Gastos por impuestos diferidos, netos, nacional	(173.708)	347.954
<b>Gastos por impuestos diferidos, neto, total</b>	<b>(173.708)</b>	<b>347.954</b>
<b>Gasto por impuesto a las ganancias</b>	<b>(605.936)</b>	<b>(1.003.923)</b>

#### c) Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2020, la sociedad presenta una renta líquida positiva de M\$ 1.600.844, constituyéndose una provisión de M\$432.228.

**HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 11 - Impuestos (continuación)**

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

	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
<b>Gasto por impuestos utilizando la tasa legal</b>	<b>(537.766)</b>	<b>(1.155.264)</b>
Efecto impositivo de tasas en otras jurisdicciones	-	-
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	-	-
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	(429.388)	(214.442)
Otros incrementos (disminuciones) en cargo por impuestos legales	361.218	365.783
<b>Total ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal</b>	<b>(68.170)</b>	<b>151.341</b>
<b>Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva</b>	<b>(605.936)</b>	<b>(1.003.923)</b>

**e) Impuestos por recuperar y por pagar.**

**Activos por impuestos corrientes**

	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Impuesto por recuperar año anterior	670	670
Pagos provisionales mensuales	488.103	963.769
Otros créditos	600	2.614
<b>Total</b>	<b>489.373</b>	<b>967.053</b>

**Pasivos por impuestos corrientes**

	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Impuesto a la renta primera categoría	(427.650)	(1.357.585)
Otros	(15.556)	(201.879)
<b>Total</b>	<b>(443.206)</b>	<b>(1.559.464)</b>

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

### Nota 12 - Otros Pasivos Financieros

Detalle	Saldo al	Saldo al
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Obligaciones con banco Corriente	1.980.344	2.165.812
Obligaciones con banco No Corriente	1.123.783	1.201.958
Otros obligaciones financieras	-	-
<b>Total Otros Pasivos Financieros</b>	<b>3.104.127</b>	<b>3.367.770</b>

#### a) Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad registra las siguientes obligaciones con instituciones bancarias:

Prestamos Bancarios	Tipo	31-12-2020	31-12-2019	Moneda de Origen
		M\$	M\$	
Banco Santander	LC	672.294	470.140	\$
Banco BCI	LC	-	8.124	\$
Banco de Chile	LC	141.219	149.620	\$
Banco Consorcio	Préstamo	180.134	11.550	\$
Banco BCI	Préstamo	1.234.242	1.862.986	UF
Banco Santander	Préstamo	876.238	865.350	\$
	<b>Total</b>	<b>\$ 3.104.127</b>	<b>\$ 3.367.770</b>	

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

### Nota 12 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

#### b) Préstamos bancarios y no bancarios

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 2019, registra las siguientes obligaciones financieras con instituciones bancarias y no bancarias.

Clase de pasivo 31-12-2020	País	RUT	Nombre del acreedor	Moneda	hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Más de 1 a 3 años	Más de 3 a 5 años	Más de 5 años	Total Valor Contable	Tipo de Amortización	Tasa efectiva Mes	Total Valor Nominal	Tasa Nominal Mes
Línea de Crédito Bancaria	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	\$		672.294				672.294		0,68%	672.294	0,68%
Línea de Crédito Bancaria	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	\$		141.219				141.219		0,68%	141.219	0,68%
Crédito en cuotas	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	\$		180.134				180.134		0,40%	180.134	0,40%
Crédito en cuotas	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	UF	172.983	525.101	536.158			1.234.242		0,23%	1.234.242	0,23%
Crédito en cuotas	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	\$	71.150	217.463	587.625			876.238		0,34%	876.238	0,34%
<b>Total</b>					<b>244.133</b>	<b>1.736.211</b>	<b>1.123.783</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.104.127</b>	<b>-</b>	<b>0,47%</b>	<b>3.104.127</b>	<b>0,47%</b>

Clase de pasivo 31-12-2019	País	RUT	Nombre del acreedor	Moneda	hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Más de 1 a 3 años	Más de 3 a 5 años	Más de 5 años	Total Valor Contable	Tipo de Amortización	Tasa efectiva Mes	Total Valor Nominal	Tasa Nominal Mes
Línea de Crédito Bancaria	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	\$		470.140				470.140		0,68%	470.140	0,68%
Línea de Crédito Bancaria	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	\$		8.124				8.124		0,60%	8.124	0,60%
Línea de Crédito Bancaria	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	\$		149.620				149.620		0,63%	149.620	0,63%
Línea de Crédito Bancaria	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	\$		11.550				11.550		0,63%	11.550	0,63%
Crédito en cuotas	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	UF	163.670	497.358	1.201.958			1.862.986		0,33%	1.862.986	0,33%
Crédito en cuotas	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	\$		865.350				865.350		0,63%	865.350	0,63%
<b>Total</b>					<b>163.670</b>	<b>2.002.142</b>	<b>1.201.958</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.367.770</b>	<b>-</b>	<b>0,58%</b>	<b>3.367.770</b>	<b>0,58%</b>

**HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 12 - Otros Pasivos Financieros (continuación)**

**c) Vencimientos y Renovaciones Posteriores**

<b>Banco</b>	<b>Producto</b>	<b>M\$</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>	<b>Fecha de Renovación</b>
Banco Santander	LC	\$ 672.294	-	Automatica
Banco de Chile	LC	\$ 141.219	-	Automatica
Banco Consorcio	Préstamo	\$ 180.134	29-04-2021	-
Banco BCI	Préstamo	\$ 1.234.242	30-09-2022	-
Banco Santander	Préstamo	\$ 876.238	18-11-2023	-
<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>\$ 3.104.127</b>		

**Nota 13 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar**

<b>Código de Cuenta</b>	<b>31-12-2020 M\$</b>	<b>31-12-2019 M\$</b>
Primas de seguros recaudados por pagar a las compañías de seguros	77.823	-
Cuenta por pagar a los vendedores de bienes raíces	5.023.223	9.343.866
* Otras cuentas por pagar	784.592	2.146.249
<b>Total</b>	<b>5.885.638</b>	<b>11.490.115</b>

<b>*Apertura de Cuenta: "Otras cuentas por pagar"</b>	<b>31-12-2020 M\$</b>	<b>31-12-2019 M\$</b>
Proveedores	84.852	198.296
Honorarios	7.996	7.730
Depósitos por aclarar	2.296	936.090
Garantías de arriendos recibidas	-	-
* Otros	689.448	1.004.133
<b>Total</b>	<b>784.592</b>	<b>2.146.249</b>

<b>*Apertura de Cuenta: "Otros"</b>	<b>31-12-2020 M\$</b>	<b>31-12-2019 M\$</b>
Sueldos por pagar	3.735	-
Provisiones varias	-	21.683
Dividendos mínimos por pagar a accionistas	397.737	982.450
Acreedores Varios	287.976	
Otros	-	-
<b>Total</b>	<b>689.448</b>	<b>1.004.133</b>

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## Nota 14 - Cuentas por Cobrar y por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta el siguiente detalle de los saldos, transacciones y demás requerimientos establecidos por la NIC 24

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

### 14.1) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de transacción	Naturaleza de la transacción	Moneda	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
		* Otras cuentas por cobrar a entidades relacionadas		Cuenta corriente	pesos	9.448.751	6.365.324
<b>Total</b>						<b>9.448.751</b>	<b>6.365.324</b>

La apertura de las cuentas es:

Apertura de Cuenta		* Otras cuentas por cobrar a entidades relacionadas					
RUT	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
96.546.470-0	Hipotecaria La Construcción S.A.	Préstamos en cta. cte.		Cuenta corriente	pesos	5.727.215	2.970.199
76.491.474-0	Grupo Financiero Pacal S.A.	Préstamos en cta. cte.		Cuenta corriente	pesos	3.067.768	2.976.378
76.256.371-1	HLC Capital	Préstamos en cta. cte.		Cuenta corriente	pesos	653.768	418.747
<b>Total</b>						<b>9.448.751</b>	<b>6.365.324</b>

### 14.2) Cuentas por pagar empresas relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
		* Otras cuentas por pagar a entidades relacionadas		Cuenta corriente	pesos	350.351	537.633
<b>Total</b>						<b>350.351</b>	<b>537.633</b>

La apertura de las cuentas es:

Apertura de Cuenta		* Otras cuentas por pagar a entidades relacionadas					
RUT	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
76.491.474-0	Grupo Financiero Pacal S.A.	Préstamos en cta. cte.		Cuenta corriente	pesos	-	212.258
76.256.371-1	HLC Capital	Préstamos en cta. cte.		Cuenta corriente	pesos	350.351	325.375
<b>Total</b>						<b>350.351</b>	<b>537.633</b>

### 14.3) Transacciones con empresas relacionadas.

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2020 M\$	Efecto en Resultado cargo(abono)	31-12-2019 M\$	Efecto en Resultado cargo(abono)
76.256.371-1	HLC Capital S.A.	Accionista	Pesos	210.045	-	(100.100)	-
96.546.470-0	Hipotecaria La Construcción S.A.	Controladora	Pesos	2.757.016	644.709	1.339.212	69.398
76.491.474-0	Grupo Financiero Pacal S.A.	Matriz - Controladora	Pesos	303.648	-	(302.082)	-

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

### Nota 15 - Otros pasivos no financieros.

Concepto	Saldo al	Saldo al
	31-12-2020	31-12-2019
	M \$	M \$
Arriendos por pagar	1.172.821	562.610
Otros pasivos no financieros	-	114.065
<b>Total</b>	<b>1.172.821</b>	<b>676.675</b>

### Nota 16 - Provisiones por beneficios a los empleados.

#### 16.1 Provisiones para beneficios

Detalle	Saldo al	
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Provisión Indemnización años de servicio	-	-
Provisión vacaciones	4.467	3.028
<b>Total Beneficios a los empleados</b>	<b>4.467</b>	<b>3.028</b>

#### 16.2 Los movimientos del ejercicio se detallan en el siguiente cuadro:

Detalle	Saldo al	
	31-12-2020	31-12-2019
Saldo al 01 de enero de 2020 / 2019	3.028	4.436
Provisiones reconocidas	(2.347 )	(2.358 )
Reducciones derivadas de pagos	-	-
Liberación de provisiones	3.786	950
<b>Total</b>	<b>4.467</b>	<b>3.028</b>

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

## Nota 17 - Otras Provisiones

Detalle	Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019
	M\$	M\$
Provisión Incobrabilidad	334.637	830.720
Otras Provisiones	249.866	349.530
<b>Otras Provisiones</b>	<b>584.503</b>	<b>1.180.250</b>

## Nota 18 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda

Descripción del concepto	Moneda	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes (presentación)</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	\$ No reajutable	\$ 37.338	\$ 1.013.539
Otros activos no financieros, corrientes	UF	\$ 111.893	\$ 178.621
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	UF	\$ 7.348.524	\$ 13.741.084
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	\$ No reajutable	\$ 9.448.751	\$ 6.365.324
Activos por impuestos, corrientes	\$ No reajutable	\$ 489.373	\$ 967.053
Activos no corrientes	UF	\$ 745.800	\$ 1.048.860
<b>Activos no corrientes</b>			
Otros activos financieros, no corrientes	UF	\$ 1.158.478	\$ 1.163.195
Otros activos no financieros, no corrientes	UF	\$ 6.723.560	\$ 6.771.652
Propiedades, Planta y Equipo	\$ No reajutable	\$ 22	\$ 22
Activos por impuestos diferidos	\$ No reajutable	\$ 710.151	\$ 392.356
<b>Total de activos (resumen)</b>	<b>\$ No reajutable</b>	<b>\$ 10.685.635</b>	<b>\$ 8.738.294</b>
	<b>UF</b>	<b>\$ 16.088.255</b>	<b>\$ 22.903.412</b>
<b>Total activos clasificados por moneda</b>		<b>\$ 26.773.890</b>	<b>\$ 31.641.706</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Otros pasivos no financieros, corrientes	UF	\$ 1.172.821	\$ 676.675
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	UF	\$ 5.023.223	\$ 9.343.866
Otros pasivos financieros, corrientes	\$ No reajutable	\$ 1.980.344	\$ 2.165.812
Otras provisiones, corrientes	\$ No reajutable	\$ 584.503	\$ 1.180.250
Pasivos por Impuestos, corrientes	\$ No reajutable	\$ 443.206	\$ 1.559.464
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	\$ No reajutable	\$ 4.467	\$ 3.028
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	\$ No reajutable	\$ 862.415	\$ 2.146.249
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	\$ No reajutable	\$ 1.123.783	\$ 1.201.958
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	\$ No reajutable	\$ 350.351	\$ 537.633
Pasivo por impuestos diferidos	\$ No reajutable	\$ 805.202	\$ 313.700
<b>Total de pasivos (resumen)</b>	<b>\$ No reajutable</b>	<b>\$ 6.154.271</b>	<b>\$ 9.108.094</b>
	<b>UF</b>	<b>\$ 6.196.044</b>	<b>\$ 10.020.541</b>
<b>Total pasivos clasificados por moneda</b>		<b>\$ 12.350.315</b>	<b>\$ 19.128.635</b>

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

### Nota 19 - Propiedad, Control y Capital

31 de diciembre de 2020, los accionistas de la Sociedad son los siguientes:

<b>Accionistas</b>	<b>Nº Acciones</b>	<b>%</b>
RUT N° 76.491.474-0 Grupo Financiero Pacal S.A.	81.460 acciones	30,8306%
RUT N° 96.546.470-0 Hipotecaria La Construcción S.A.	182.758 acciones	69,1694%
<b>Total</b>	<b>264.218 acciones</b>	<b>100,0000%</b>

Control de la Sociedad:

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

Capital Social:

31 de diciembre de 2020 el capital suscrito y pagado de la Sociedad, alcanzaba a M\$ 5.551.808 dividido en 264.218 acciones suscritas y pagadas.

### Nota 20 - Ingresos de Actividades Ordinarias

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la composición del rubro es la siguiente:

<b>Corrientes</b>	<b>01-01-2020 31-12-2020 M\$</b>	<b>01-01-2019 31-12-2019 M\$</b>
Arriendos percibidos	249.448	544.954
Interés por arriendo en mora	1.750	1.067
Comisión por administración de cartera	305.829	210.202
Otras Comisiones	506.906	80.543
Otros ingresos operacionales (*)	10.548.679	27.546.104
Ingresos por alzamientos	10.231	847
<b>Total</b>	<b>11.622.843</b>	<b>28.383.717</b>

(\*) Corresponde a las ventas de cartera efectuadas a los inversionistas durante el año según el siguiente detalle:

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

### Nota 20 - Ingresos de Actividades Ordinarias (continuación)

Sociedades	Resultado por endoso	
	01-01-2020 31-12-2020 M\$	01-01-2019 31-12-2019 M\$
Penta Vida Cía. de Seguros S.A.	335.342	3.860.879
Securizadora Security	2.497.892	375.599
BTG Pactual	1.219.477	15.447.716
WEG	5.999.706	7.664.029
Otros	496.262	197.881
<b>Total de ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>10.548.679</b>	<b>27.546.104</b>

### Nota 21 - Costo de Ventas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la composición del rubro es la siguiente:

Código de Cuenta	Concepto	01-01-2020 31-12-2020 M\$	01-01-2019 31-12-2019 M\$
5.31.20.01	Remuneraciones	(94.393)	(93.883)
5.31.20.02	Gastos por recaudación de dividendos	(46.636)	(45.198)
5.31.20.03	Pérdida por provisión de prepago	(98.479)	(3.151)
5.31.20.04	Prima de póliza del seguro de garantía	(19.462)	(39.694)
5.31.20.05	Costo por Endoso	(8.778.242)	(22.414.822)
5.31.20.05	* Otros costos de ventas	(436.734)	(384.812)
<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>(9.473.946)</b>	<b>(22.981.560)</b>

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

### Nota 21 – Costo de Ventas (continuación)

<b>*Apertura de Cuenta: "Otros costos de ventas"</b>	<b>01-01-2020 31-12-2020 M\$</b>	<b>01-01-2019 31-12-2019 M\$</b>
Gastos de tasación	(10.664)	(4.675)
Gastos en estudio de títulos	-	(5.057)
Gastos de escrituración	(388.997)	(244.623)
Gastos notariales	-	(20.789)
Conservador de bienes raíces	(37.073)	(52.208)
Costo por prepago	-	(57.460)
<b>Total</b>	<b>(436.734)</b>	<b>(384.812)</b>

### Nota 22 - Otras Ganancias (Pérdidas)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la composición del rubro es la siguiente:

<b>Corrientes</b>	<b>01-01-2020 31-12-2020 M\$</b>	<b>01-01-2019 31-12-2019 M\$</b>
Ganancias en valor razonable(*)	628.265	-
Mantenidos para negociar	(3.387)	(545.898)
Otros	(69.544)	-
<b>Total</b>	<b>555.334</b>	<b>(545.898)</b>

(\*) Al 31 de marzo de 2020, el pago recibido por el MINVU a través del medio de pago de bonos BVL por MUF 257, fueron vendidos en el mercado sobre la par, por lo que se originó una utilidad equivalente a M\$595.497.

Durante diciembre de 2020, se realizó venta de bonos BVL por MUF 5, los cuales fueron vendidos en el mercado sobre la par, generando una utilidad de M\$32.768.

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

### Nota 23 - Gastos de administración.

Concepto	01-01-2020	01-01-2019
	31-12-2020	31-12-2019
	M \$	M \$
Sistemas de originación	(564.220)	(690.353)
Multas	(15.091)	(8.848)
Arriendos	(29.038)	(15.900)
Servicios profesionales	(152.876)	(116.936)
Patentes	(62.762)	(47.965)
Otros gastos de administración	(9.283)	(51.012)
<b>Total gastos de administración</b>	<b>(833.270)</b>	<b>(931.014)</b>

### Nota 24 - Ingresos financieros.

Concepto	01-01-2020	01-01-2019
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Ingresos financieros	2.122	13.003
<b>TOTAL</b>	<b>2.122</b>	<b>13.003</b>

### Nota 25 - Costos financieros.

Concepto	01-01-2020	01-01-2019
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Intereses préstamos bancarios	(103.589)	(132.710)
Otros instrumentos financieros	(25.079)	(30.276)
<b>TOTAL</b>	<b>(128.668)</b>	<b>(162.986)</b>

### Nota 26 - Diferencia de Cambio.

La sociedad no registra transacciones por este concepto al 31 de diciembre 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

### Nota 27 - Resultado vivienda recuperada

Corrientes	01-01-2020	01-01-2019
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Resultado viviendas recuperadas	147.366	150.060
<b>Total</b>	<b>147.366</b>	<b>150.060</b>

### Nota 28 - 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.

### Nota 29 - Remuneración del Directorio

Los directores de la Sociedad no perciben remuneraciones ni dietas.

### Nota 30 - Contingencias y Restricciones

Se han constituido tres pólizas de seguros por UF 1.186, UF 665 y UF 371 en beneficio de Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A. con vigencia a junio de 2021, mayo de 2022 y marzo de 2021, respectivamente.

Entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020, no se han registrado otras contingencias y restricciones que revelar.

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

### Nota 31 - Sanciones

La Sociedad, con fecha 04 de febrero de 2021 fue notificada de la Resolución Exenta N°115-007-2021, emitida el 21 de enero de 2021 por la Unidad de Análisis Financiero (UAF), mediante la cual dicho organismo determinó sancionar a la sociedad, luego de una visita de rutina en terreno efectuada el 25 de septiembre de 2018, por haber incurrido en ciertos incumplimientos normativos a las disposiciones de las Circulares N°49 de 2012, N°54 de 2015 y N°57 de 2017 de la UAF. En virtud de lo anterior, la UAF aplicó una amonestación escrita y una multa a Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. por un monto total de 30 U.F, por considerar que los incumplimientos normativos fueron de carácter leve conforme a lo establecido en la letra a) del artículo 19 de la Ley 19.913. La multa será pagada oportunamente llegado el cobro.

Fecha de Resolución	21/01/2021
N° Resolución	115-007-2021
Organismo Fiscalizador	UAF
Fecha de notificación	04/02/2021
Persona Sancionada	Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.
Monto de la sanción en UF	30
Causa de la sanción	Incumplimientos normativos de carácter leve a las disposiciones de las circulares N°49 de 2012, N°54 de 2015 y N°57 de 2017 de la UAF.

Esta Sanción no fue objeto de reclamación judicial.

Al 31 de diciembre de 2020, la sociedad no ha sido objeto de otras sanciones por parte de algún organismo regulador.

### Nota 32 - Medioambiente

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 33 - Hechos Relevantes

En Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 28 de octubre de 2020, los accionistas de la Sociedad acordaron, por la unanimidad de las acciones suscritas y válidamente emitidas con derecho a voto de la Sociedad, resciliar el acuerdo de distribución de dividendo definitivo con cargo a utilidades acumuladas de \$721.755.568.-, adoptado por la junta de accionistas con fecha 24 de julio de 2020.

## **HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

### **Nota 34 - Hechos Posteriores**

Con posterioridad al 31 de diciembre del 2020 y hasta la fecha, no se han producido hechos posteriores que informar que puedan afectar los presentes estados financieros.