

Estados Financieros

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2015

Estados Financieros

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

31 de diciembre de 2015

Indice

Informe del Auditor Independiente	1
Estados Financieros	
Estado de Situación Financiera Clasificado	3
Estado de Resultados Integrales por Función	5
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	6
Estado de Flujos de Efectivo (Método Directo).....	7
Notas a los Estados Financieros	8
Nota 1 - Información General	8
Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados	8
2.1) Bases de preparación	9
2.2) Reclasificaciones	9
2.3) Período cubierto de los estados financieros.....	9
2.4) Nuevas normas emitidas y no vigentes.....	10
2.5) Moneda funcional y presentación.....	17
2.6) Base de conversión	17
2.7) Uso de estimaciones y juicios	17
2.8) Efectivo y equivalentes al efectivo.....	18
2.9) Activos y pasivos financieros	18
2.10) Pérdidas por deterioro de valor	20
2.11) Propiedades, planta y equipos	21
2.12) Cuenta corriente empresa relacionada, que devengan intereses.....	21
2.13) Otros activos no financieros - contratos leasing	21
2.14) Otros activos financieros - bonos subordinados.....	22
2.15) Otros activos financieros - activos no corrientes mantenidos para la venta (activos para leasing)	22
2.16) Impuestos a la renta e impuestos diferidos	23
2.17) Provisiones	23
2.18) Beneficios a los empleados.....	24
2.19) Dividendos	24
2.20) Reconocimiento de los ingresos y gastos	24
2.21) Transferencias de activos financieros contabilizados como ventas bajo NIC 39	24

Estados Financieros

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

31 de diciembre de 2015

Indice

Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros	25
3.1) Riesgo de mercado.....	25
3.2) Riesgo de tipo de cambio (UF).....	26
3.3) Riesgo de tasa de interés	27
3.4) Riesgo de crédito	27
3.5) Riesgo de liquidez.....	29
3.6) Riesgo de capital	29
Nota 4 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo	30
Nota 5 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar.....	30
Nota 6 - Otros Activos no Financieros - Contratos de Leasing	31
Nota 7 - Activos no Corrientes Clasificados como Mantenedos para la Venta - Propiedades Recuperadas	31
Nota 8 - Otros Activos Financieros no Corrientes- Bonos Subordinados.....	32
Nota 9 - Propiedades, Planta y Equipos.....	33
Nota 10 - Impuestos.....	34
Nota 11 - Otros Pasivos Financieros.....	36
Nota 12 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar	39
Nota 13 - Cuentas por Cobrar y por Pagar a Entidades relacionadas	40
Nota 14 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda.....	42
Nota 15 - Propiedad, Control y Capital.....	43
Nota 16 - Ingresos de Actividades Ordinarias	43
Nota 17 - Gastos de Administración.....	44
Nota 18 - Costo de Ventas.....	44
Nota 19 - Otras Ganancias (Pérdidas)	44
Nota 20 - Política de Dividendos	45
Nota 21 - Remuneración del Directorio	45
Nota 22 - Contingencias y Restricciones.....	45
Nota 23 - Caucciones obtenidas de Terceros	45
Nota 24 - Sanciones.....	46
Nota 25 - Medioambiente	46
Nota 26 - Hechos Relevantes	46
Nota 27 - Hechos Posteriores	46

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 el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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 instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.1. 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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.



Building a better
working world

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

Opinión sobre la base regulatoria de contabilización

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 2015 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.1

Base de contabilización

Tal como se describe en Nota 2.16 a los estados financieros, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el Oficio Circular N° 856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio 2014 contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas.

Sin embargo, no obstante que fueron preparados sobre las mismas bases de contabilización, los estados de resultados integrales y la conformación de los correspondientes estados de cambios en el patrimonio por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, en lo referido al registro de diferencias de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos, no son comparativos respecto al año anterior, de acuerdo a lo explicado en el párrafo anterior y cuyo efecto se explica en Nota 10.

Otros Asuntos, Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2014

Los estados financieros de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 31 de marzo de 2015.



Enrique Aceituno A.

EY LTDA.

Santiago, 26 de febrero de 2016

Estados Financieros

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

31 de diciembre de 2015

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estado de Situación Financiera Clasificado

31 de diciembre de

ACTIVOS	Nota	2015 M\$	2014 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(4)	812.834	76.434
Otros activos no financieros, corrientes	(6)	170.787	137.047
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(5)	3.712.015	5.575.418
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(13)	2.858.582	2.461.255
Activos por impuestos, corrientes		28.952	2.337
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>7.583.170</u>	<u>8.252.491</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	(7)	<u>48.667</u>	<u>450.123</u>
Total activo corriente		<u>7.631.837</u>	<u>8.702.614</u>
Activo no Corriente			
Otros activos financieros no corrientes	(8)	2.280.965	2.201.599
Otros activos no financieros no corrientes	(6)	5.806.758	5.271.608
Propiedades, planta y equipo	(9)	22	22
Activos por impuestos diferidos	(10)	53.721	96.397
Total activo no corriente		<u>8.141.466</u>	<u>7.569.626</u>
Total Activos		<u>15.773.303</u>	<u>16.272.240</u>

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estado de Situación Financiera Clasificado

31 de diciembre de

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2015 M\$	2014 M\$
Pasivos			
Pasivo Corriente			
Otros pasivos financieros, corrientes	(11)	2.155.291	1.642.599
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(12)	2.866.461	4.609.051
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(13)	1.328.878	1.755.622
Pasivos por Impuestos, corrientes		<u>236.655</u>	<u>618</u>
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		<u>6.587.285</u>	<u>8.007.890</u>
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		<u>-</u>	<u>-</u>
Total pasivo corriente		<u>6.587.285</u>	<u>8.007.890</u>
Pasivo no Corriente			
Otras cuentas por pagar, no corrientes	(12)	1.092.145	1.207.644
Pasivo por impuestos diferidos	(10)	<u>592.518</u>	<u>556.023</u>
Total pasivo no corriente		<u>1.684.663</u>	<u>1.763.667</u>
Total pasivos		<u>8.271.948</u>	<u>9.771.557</u>
Patrimonio			
Capital emitido	(15)	5.551.808	5.551.808
Ganancias (pérdidas) acumuladas		1.804.051	803.379
Otras reservas		<u>145.496</u>	<u>145.496</u>
Total patrimonio		<u>7.501.355</u>	<u>6.500.683</u>
Total Pasivos y Patrimonio		<u>15.773.303</u>	<u>16.272.240</u>

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estado de Resultados Integrales por Función

Por los años terminados al 31 de diciembre de

		01.01.2015 31.12.2015 M\$	01.01.2014 31.12.2014 M\$
Ganancia (Pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(16)	2.212.744	2.017.427
Costo de ventas	(18)	<u>(517.452)</u>	<u>(606.319)</u>
Ganancia bruta		<u>1.695.292</u>	<u>1.411.108</u>
Otros ingresos por función		58.902	95.995
Gasto de administración	(17)	(675.107)	(437.440)
Ingresos financieros		-	4.585
Costos financieros		(246.490)	(275.104)
Diferencias de cambio		437.621	228.991
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable		<u>153.846</u>	<u>401.352</u>
Ganancia (Pérdida), antes de Impuestos		1.424.064	1.429.487
Gasto por impuestos a las ganancias	(10)	(314.710)	(237.216)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>1.109.354</u>	<u>1.192.271</u>
Ganancia (pérdida)		<u>1.109.354</u>	<u>1.192.271</u>
Estados de Resultado Integral			
Resultado del ejercicio		1.109.354	1.192.271
Otros ajustes al patrimonio neto		-	-
Total resultado integral		<u>1.109.354</u>	<u>1.192.271</u>

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

31 de diciembre de 2015 y 2014

	Capital Emitido	Otras Reservas Varias	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Total Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2015	5.551.808	145.496	803.379	6.500.683
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Dividendos	-	-	(108.682)	(108.682)
Cambios en patrimonio				
Resultado integral	-	-	-	-
Otros cambios en el patrimonio				
Ganancia (pérdida)	-	-	1.109.354	1.109.354
Saldo final período actual 31.12.2015	5.551.808	145.496	1.804.051	7.501.355
Saldo inicial período anterior 01.01.2014	5.551.808	(64.194)	(300.828)	5.186.786
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Cambios en patrimonio				
Resultado integral	-	-	-	-
Otros cambios en patrimonio (*)	-	209.690	(88.064)	121.626
Ganancia (pérdida)	-	-	1.192.271	1.192.271
Saldo final período anterior 31.12.2014	5.551.808	145.496	803.379	6.500.683

(*) Otras reservas varias: Corresponde a la realización con abono a otras reservas de capital, como consecuencia del resultado obtenido en la venta de activos durante el ejercicio 2014, que fueron ajustados según NIIF 5 a la fecha de transición de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Ganancias (pérdidas acumuladas): representa al efecto que produce la determinación del impuesto diferido según lo solicitado por la Superintendencia de Valores y Seguros en su Oficio Circular N° 856 de fecha 17 de octubre de 2014.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estado de Flujos de Efectivo (Método Directo)

Por los años terminados al 31 de diciembre de

	01.01.2015	01.01.2014
	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	16.872.322	13.155.812
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(13.312.620)	(12.781.670)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(120.794)	(66.553)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(37.534)	(10.330)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(105.508)	(20.015)
Flujo de efectivo netos procedentes de actividades de operación	<u>3.295.866</u>	<u>277.244</u>
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Financiación		
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	668.838	3.649.236
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(3.635.849)	(4.351.825)
Obtención préstamos bancarios	3.526.887	636.177
Pago préstamos bancarios	(3.119.342)	(182.308)
Flujo de efectivo netos utilizados en actividades de financiación	<u>(2.559.466)</u>	<u>(248.720)</u>
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la Tasa de Cambio	<u>736.400</u>	<u>28.524</u>
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	736.400	28.524
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	<u>76.434</u>	<u>47.910</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	<u><u>812.834</u></u>	<u><u>76.434</u></u>

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 1 - Información General

Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., antes denominada Vive Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., se constituyó por escritura pública con fecha 5 de agosto de 2004.

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

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

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

Para la realización de su objeto, la Sociedad se regirá por las disposiciones contenidas en la Ley N°19.281, del 27 de marzo de 1995, sobre "Arrendamientos de Viviendas con Promesa de Compraventa", su normativa complementaria y las que se 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 2015 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 2015, asciende a 14 personas.

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.1) Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. corresponden al período terminado al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y han sido preparados de acuerdo con Normas e Instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros ("SVS"), las cuales, excepto por lo dispuesto por su Oficio Circular N° 856, según se detalla en el párrafo siguiente, son consistentes con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

Con fecha 26 de septiembre de 2014 se promulgó la Ley 20.780, publicada el 29 de septiembre de 2014, la cual introduce modificaciones al sistema tributario en Chile en lo referente al impuesto a la renta, entre otras materias. En relación con dicha Ley, el 17 de octubre de 2014 la SVS emitió el Oficio Circular N° 856, en el cual dispuso que la actualización de los activos y pasivos por impuestos a la renta diferidos que se producen como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780 (Reforma Tributaria) se realizaran contra patrimonio y no como indica la NIC 12. En Notas 2.16 y 10 se detallan los criterios empleados e impactos relacionados con el registro de los efectos derivados de la Reforma y la aplicación del Oficio Circular citado.

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 período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2015 fue aprobada por el Directorio en Sesión de fecha 26 de febrero de 2016

2.2) Reclasificaciones

La Sociedad para efectos comparativos no ha efectuado reclasificaciones a los Estados Financieros previamente reportados al 31 de diciembre de 2014.

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 2015 y al 31 de diciembre de 2014.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.3) Período cubierto de los estados financieros (continuación)

- Estado de resultados integrales por función

El estado de resultado integral por función, se presenta para los ejercicios de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

- Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método directo, para los ejercicios de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

- Estado de cambios en el patrimonio neto

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los ejercicios de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

2.4) Nuevas normas emitidas y no vigentes

Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones 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:

Nuevas Normas		Fecha de Aplicación Obligatoria
IFRS 9	Instrumentos Financieros	1 de enero de 2018
IFRS 14	Cuentas Regulatorias Diferidas	1 de enero de 2016
IFRS 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de enero de 2018
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.4) Nuevas normas emitidas y no vigentes (continuación)

IFRS 9 “Instrumentos Financieros”

En julio de 2014 fue emitida la versión final de IFRS 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. La norma será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos generados por la mencionada norma concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

IFRS 14 “Cuentas Regulatorias Diferidas”

IFRS 14 *Cuentas Regulatorias Diferidas*, emitida en enero de 2014, es una norma provisional que pretende mejorar la comparabilidad de información financiera de entidades que están involucradas en actividades con precios regulados. Muchos países tienen sectores industriales que están sujetos a la regulación de precios (por ejemplo gas, agua y electricidad), la cual puede tener un impacto significativo en el reconocimiento de ingresos (momento y monto) de la Entidad. Esta norma permite a las entidades que adoptan por primera vez IFRS seguir reconociendo los montos relacionados con la regulación de precios según los requerimientos del PCGA anterior, sin embargo, mostrándolos en forma separada. Una Entidad que ya presenta estados financieros bajo IFRS no debe aplicar esta norma. La norma será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó el impacto que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.4) Nuevas normas emitidas y no vigentes (continuación)

IFRS 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”

IFRS 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes, emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de IAS 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas. La norma será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó el impacto que podría generar la mencionada modificación, concluyendo que no afectará los estados financieros.

IFRS 16 “Arrendamientos”

En el mes de enero de 2016, el IASB ha emitido IFRS 16 Arrendamientos. IFRS 16 establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, IAS 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. IFRS 16 será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La aplicación temprana se encuentra permitida si ésta es adoptada en conjunto con IFRS 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes.

La Compañía evaluó el impacto que podría generar la mencionada modificación, concluyendo que no afectará los estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.4) Nuevas normas emitidas y no vigentes (continuación)

Mejoras y Modificaciones		Fecha de Aplicación Obligatoria
IAS 19	Beneficios a los Empleados	1 de enero de 2016
IAS 16	Propiedades, Planta y Equipo	1 de enero de 2016
IAS 38	Activos Intangibles	1 de enero de 2016
IAS 41	Agricultura	1 de enero de 2016
IFRS 11	Acuerdos Conjuntos	1 de enero de 2016
IAS 27	Estados Financieros Separados	1 de enero de 2016
IAS 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2016
		Por determinar
IFRS 10	Estados Financieros Consolidados	1 de enero de 2016
		Por determinar
IFRS 5	Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuadas	1 de enero de 2016
IFRS 7	Instrumentos Financieros: Información a Revelar	1 de enero de 2016
IAS 34	Información Financiera Intermedia	1 de enero de 2016
IFRS 12	Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades	1 de enero de 2016
IAS 1	Presentación de Estados Financieros	1 de enero de 2016

IAS 19 “Beneficios a los Empleados”

“*Annual Improvements cycle 2012–2014*”, emitido en septiembre de 2014, clarifica que profundidad del mercado de los bonos corporativos de alta calidad crediticia se evalúa en base a la moneda en que está denominada la obligación, en vez del país donde se encuentra la obligación. Cuando no exista un mercado profundo para estos bonos en esa moneda, se utilizará bonos emitidos por el gobierno en la misma moneda y plazos. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó el impacto que podría generar la mencionada modificación, concluyendo que no afectará los estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.4) Nuevas normas emitidas y no vigentes (continuación)

IAS 16 “Propiedades, Planta y Equipo”, IAS 38 “Activos Intangibles”

IAS 16 y IAS 38 establecen el principio de la base de depreciación y amortización siendo el patrón esperado del consumo de los beneficios económicos futuros de un activo. En sus enmiendas a IAS 16 y IAS 38 publicadas en mayo de 2014, el IASB clarificó que el uso de métodos basados en los ingresos para calcular la depreciación de un activo no es adecuado porque los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo generalmente reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados al activo. El IASB también aclaró que los ingresos generalmente presentan una base inadecuada para medir el consumo de los beneficios económicos incorporados de un activo intangible. Sin embargo, esta suposición puede ser rebatida en ciertas circunstancias limitadas. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó el impacto que podría generar la mencionada modificación, concluyendo que no afectará los estados financieros.

IAS 16 “Propiedades, Planta y Equipo”, IAS 41 “Agricultura”

Las modificaciones a IAS 16 y IAS 41 establecen que el tratamiento contable de las plantas portadoras debe ser igual a propiedades, planta y equipo, debido a que sus operaciones son similares a las operaciones de manufactura. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó el impacto que podría generar la mencionada modificación, concluyendo que no afectará los estados financieros.

IFRS 11 “Acuerdos Conjuntos”

Las modificaciones a IFRS 11, emitidas en mayo de 2014, se aplican a la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio. Las enmiendas clarifican que los adquirentes de estas partes deben aplicar todos los principios de la contabilidad para combinaciones de negocios de IFRS 3 Combinaciones de Negocios y otras normas que no estén en conflicto con las guías de IFRS 11 Acuerdos Conjuntos. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó el impacto que podría generar la mencionada modificación, concluyendo que no afectará los estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.4) Nuevas normas emitidas y no vigentes (continuación)

IAS 27 “Estados Financieros Separados”

Las modificaciones a IAS 27, emitidas en agosto de 2014, restablecen la opción de utilizar el método de la participación para la contabilidad de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó el impacto que podría generar la mencionada modificación, concluyendo que no afectará los estados financieros.

IAS 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”, IFRS 10 “Estados Financieros Consolidados”

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 bienes 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 modificaciones está por determinar debido a que el IASB planea una investigación profunda que pueda resultar en una simplificación de contabilidad de asociadas y negocios conjuntos. Se permite la adopción inmediata.

La Compañía evaluó el impacto que podría generar la mencionada modificación, concluyendo que no afectará los estados financieros.

IFRS 5 “Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas”

“*Annual Improvements cycle 2012–2014*”, emitido en septiembre de 2014, clarifica que si la Entidad reclasifica un activo (o grupo de activos para su disposición) desde mantenido para la venta directamente a mantenido para distribuir a los propietarios, o desde mantenido para distribuir a los propietarios directamente a mantenido para la venta, entonces el cambio en la clasificación es considerado una continuación en el plan original de venta. El IASB aclara que en estos casos no se aplicarán los requisitos de contabilidad para los cambios en un plan de venta. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó el impacto que podría generar la mencionada modificación, concluyendo que no afectará los estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.4) Nuevas normas emitidas y no vigentes (continuación)

IFRS 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”

“*Annual Improvements cycle 2012–2014*”, emitido en septiembre de 2014, clarifica que los acuerdos de servicio pueden constituir implicación continuada en un activo transferido para los propósitos de las revelaciones de transferencias de activos financieros. Generalmente esto será el caso cuando el administrador tiene un interés en el futuro rendimiento de los activos financieros transferidos como consecuencia de dicho contrato. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó el impacto que podría generar la mencionada modificación, concluyendo que no afectará los estados financieros.

IAS 34 “Información Financiera Intermedia”

“*Annual Improvements cycle 2012–2014*”, emitido en septiembre de 2014, clarifica que las revelaciones requeridas deben estar o en los estados financieros interinos o deben ser indicadas con referencias cruzadas entre los estados financieros interinos y cualquier otro informe que lo contenga. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó el impacto que podría generar la mencionada modificación, concluyendo que no afectará los estados financieros.

IFRS 10 “Estados Financieros Consolidados”, IFRS 12 “Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades”, IAS 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”

Las modificaciones a IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28 introducen clarificaciones menores acerca de los requerimientos para la contabilización de entidades de inversión. Además, estas enmiendas proporcionan un alivio en ciertas circunstancias, lo que reducirá el costo de aplicar estas normas. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó el impacto que podría generar la mencionada modificación, concluyendo que no afectará los estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.4) Nuevas normas emitidas y no vigentes (continuación)

IAS 1 “Presentación de Estados Financieros”

En diciembre de 2014 el IASB publicó las enmiendas a IAS 1 “Iniciativa de Revelaciones”. Estas modificaciones a IAS 1 abordan algunas preocupaciones expresados sobre los requerimientos de presentación y revelación, y aseguran que las entidades tienen la posibilidad de ejercer juicio cuando apliquen IAS 1. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó el impacto que podría generar la mencionada modificación, concluyendo que no afectará los estados financieros.

2.5) 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.

2.6) Base de conversión

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

Moneda	2015	2014
	\$	\$
Unidades de fomento	25.629,09	24.627,10
Dólar observado	<u>710,16</u>	<u>606,75</u>

2.7) 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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.8) 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.

2.9) Activos y pasivos financieros

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

i) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

ii) Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

iii) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

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

iv) Activos financieros disponibles para la venta

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.9) Activos y pasivos financieros (continuación)

v) Pasivos financieros no derivados

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

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

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

vi) Baja de activos y pasivos

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

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

- Si se transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, da de baja en cuentas y reconocerá separadamente, como activos o pasivos, cualesquiera derechos y obligaciones creados o retenidos por efecto de la transferencia.
- Si se retiene de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero, continuará reconociéndolo.
- Si no se transfiere ni retiene de manera sustancial todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, determinará si ha retenido el control sobre el activo financiero.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.9) Activos y pasivos financieros (continuación)

vii) Compensación

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

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

2.10) Pérdidas por deterioro de valor

i) Activos financieros

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

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

ii) Activos no financieros

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

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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.11) Propiedades, planta y equipos

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

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

Ítem	Vida Útil Estimada (Años)
Equipamiento de TI	1 a 3
Equipos de oficina	1 a 3
Otros activos fijos	3 a 5
Muebles y útiles	1 a 3

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

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

2.12) 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.

2.13) Otros activos no financieros - contratos leasing

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.13) Otros activos no financieros - contratos leasing (continuación)

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.

2.14) Otros activos financieros - bonos subordinados

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

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

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

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

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

2.15) 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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.16) 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.

De acuerdo a las instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile en su Oficio Circular N° 856 del 17 de octubre del 2014, los efectos producidos por el cambio de la tasa de impuesto a la renta aprobado por la Ley 20.780 (Reforma Tributaria) sobre los impuestos a la renta diferidos, que de acuerdo a NIC 12 debieran imputarse a los resultados del ejercicio, han sido contabilizados como Resultados Acumulados. Las modificaciones posteriores, serán reconocidas en los resultados del ejercicio de acuerdo a la NIC 12.

2.17) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando:

- i) La Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado,
- ii) Es probable que se requiera una salida de recursos incluyendo beneficios económicos para liquidar la obligación, y
- iii) Se puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.18) 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.

2.19) 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.

2.20) 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 a su devengo y son presentados en el rubro Ingresos de actividades ordinarias.

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

2.21) 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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros

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

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

- Comercial
- Riesgo de crédito
- Operaciones
- Cobranza
- Administración de cartera
- Tesorería y finanzas

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

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

3.1) Riesgo de mercado

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

- Origenación de contratos de leasing habitacional
- Administración de carteras de contratos de leasing habitacional
- Venta de propiedades recuperadas

Origenación de contratos de leasing habitacional

Dentro de este ámbito se identifica la venta de contratos de leasing habitacional, ya sea a sociedades securitizadoras y/o inversionistas institucionales (principalmente a compañías de seguros).

La venta a sociedades securitizadoras, 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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

3.1) Riesgo de mercado (continuación)

Originación de contratos de leasing habitacional (continuación)

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 éste ámbito se identifica la venta y/o recolocación de activos que se han recuperado producto de un proceso de ejecución de garantías ante el total incumplimiento de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Existen estrictos procedimientos de control de gastos de mantención y selección de proveedores para la preparación y disponibilidad para la venta de las viviendas recuperadas.

Los riesgos de daños y deterioros a las propiedades están cubiertos por contratos de seguros.

3.2) Riesgo de tipo de cambio (UF)

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

3.3) Riesgo de tasa de interés

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

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

3.4) Riesgo de crédito

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

- **Activos Financieros**

Corresponde a los saldos de depósitos a plazo y valores negociables. La capacidad la Sociedad de recuperar estos fondos a su vencimiento depende de la solvencia de la institución en el que se encuentren depositados. Como mitigante a este riesgo, la Sociedad tiene una política financiera que 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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

3.4) Riesgo de crédito (continuación)

El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperadas de los activos mantenidos al 31 de diciembre de 2015:

Activo	Hasta 90 Días	Más de 90 Días y Hasta 1 Año	Más de 1 Año	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores por leasing	-	170.787	5.806.758	5.977.545
Facturas por cobrar	233.490	-	-	233.490
Subsidios por cobrar	-	1.582.498	-	1.582.498
Arriendos morosos	-	1.020.702	-	1.020.702
Deudores varios	-	342.100	-	342.100
Otros	-	533.225	-	533.225
Total	233.490	3.649.312	5.806.758	9.689.560

Deudores por leasing y arriendos por percibir al 31 de diciembre de 2015:

Cuotas Morosas	Nº Contratos	Saldo Insoluto M\$	Provisión Incobrables M\$
Al día	172	2.466.500	-
1 a 6 Cuotas	122	1.790.236	-
7 a 8 Cuotas	23	358.620	-
Más de 9 Cuotas	90	1.362.189	-

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

3.5) Riesgo de liquidez

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

El siguiente cuadro corresponde a los flujos de efectivo contractuales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015:

Ítem	Hasta 1 Mes M\$	Entre 1 y 3 Meses M\$	Entre 3 y 12 Meses M\$	Entre 1 y 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$
Otros pasivos financieros corrientes	-	-	2.155.291	-	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	503.046	118.382	2.245.033	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	-	1.328.878	-	-

Por otra parte la Sociedad estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en su plan financiero.

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

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

3.6) Riesgo de capital

Según normativa la Compañía debe garantizar que en todo momento cuente con patrimonio neto mínimo de UF10.000, y una relación deuda exigible total sobre patrimonio neto no superior a 12 veces. La estructura de balance y el cumplimiento de lo anterior es monitoreado permanentemente por el comité financiero de activos y pasivos implementado por la Compañía.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 4 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

	2015 M\$	2014 M\$	Moneda Origen
Saldo en caja	559	10.773	\$
Saldo en Banco	459.613	52.409	\$
Fondos Mutuos	12.874	12.874	\$
Bonos renta fija	339.788	378	UF
Total	812.834	76.434	

Nota 5 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

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

	2015 M\$	2014 M\$	Moneda Origen
Deudores subsidio	1.582.498	2.842.187	UF
Facturas por cobrar	233.490	184.995	\$
Arriendos por percibir	1.020.702	748.725	UF
Deudores varios	342.100	1.338.450	UF
Gastos legales por recuperar	351.672	372.076	\$
Otros	220.349	113.196	\$
Provisión deudores incobrables	(38.796)	(24.211)	UF
Total	3.712.015	5.575.418	

De acuerdo a los criterios señalados en nota 2.10 los deudores comerciales no presentan pérdidas por deterioro.

Dentro de los deudores varios, se encuentran los deudores por concepto de venta de propiedades recuperadas al 31 de diciembre de 2015, que asciende a la suma de M\$342.100. A esta misma fecha no hay deudores por endoso por venta de cartera, debido a que las operaciones se cancelan dentro del mismo período. Al 31 de diciembre de 2014 los deudores por concepto de endoso de cartera ascienden a la suma de M\$767.631.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 6 - Otros Activos no Financieros - Contratos de Leasing

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

Corrientes	2015 M\$	2014 M\$	Moneda Origen
Deudores por leasing corto plazo	742.344	655.098	UF
Rentas diferidas corto plazo	(571.557)	(518.051)	UF
Total	170.787	137.047	

No Corrientes	2015 M\$	2014 M\$	Moneda Origen
Deudores leasing largo plazo	11.345.782	10.588.845	UF
Rentas diferidas largo plazo	(5.563.010)	(5.344.012)	UF
Gastos diferidos por activos en proceso	23.986	26.775	UF
Total	5.806.758	5.271.608	

Total número de operaciones	407	382	
-----------------------------	-----	-----	--

Debido al alto 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.

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

	2015 M\$	2014 M\$	Moneda Origen
Propiedades recuperadas	48.667	498.005	UF
Provisión menor valor	-	(35.282)	UF
Provisión viviendas recuperadas	-	(12.600)	UF
Total	48.667	450.123	

La Compañía ha diseñado un plan de venta que le permite determinar un plazo promedio para agotar stock de 10 meses. Este plan es ejecutado por una unidad especializada en la rehabilitación y venta de viviendas que incorpora una amplia red de oferta de las unidades disponibles. El seguimiento de la ejecución del plan de ventas es supervisado por un Comité de Ventas de Bienes Recuperados integrado por la Gerencia General y Comercial.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 8 - Otros Activos Financieros no Corrientes- Bonos Subordinados

	2015 M\$	2014 M\$	Moneda Origen
Bono subordinados	2.280.965	2.201.599	UF
Total	2.280.965	2.201.599	

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

El detalle de estos bonos el siguiente:

Nemotécnico	Monto Nominal UF	Tasa Carátula %	Fecha Inicio	Clasificación Riesgo
BBOTS-5B	50.000	8,00	25.07.06	C
BITAS-6D	37.000	4,00	25.01.08	BBB
BITAS-6E	59.000	7,00	25.01.08	C

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

Indicadores de Desempeño de Cartera

	Valor del Parámetro %
Tasa de prepago acumulado	5,00
Tasa de morosidad friccional	25,00
Tasa de default acumulado	15,00
Porcentaje de pérdida de valor de las garantías hipotecarias	25,00
Tasa UF de descuento de los flujos de caja (Tasa BCU 20 al 31.12.2015)	1,62

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 2015 y 2014

Nota 9 - Propiedades, Planta y Equipos

a) Clases de propiedades, planta y equipo, neto

Item	2015			2014		
	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
Total propiedades, planta y equipo	80.244	80.222	22	80.244	80.222	22

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

	Equipos de Oficina M\$	Equipos de Computación M\$	Muebles y Útiles M\$	Otros Activos Fijos M\$	Total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2015	-	-	-	22	22
Cambios					
Adiciones	-	-	-	-	-
Desapropiaciones	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-
Gastos por depreciación	-	-	-	-	-
Otros incrementos (disminuciones)	-	-	-	-	-
Total cambios	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	-	-	22	22

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 10 - Impuestos

a) Impuestos diferidos

Activos por Impuestos Diferidos	2015	2014	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Pérdidas tributarias	-	28.412	\$
Provisión deudores incobrables	4.287	4.001	\$
Provisión valores negociables	8.921	18	\$
Provisión vacaciones	791	376	\$
Otras provisiones	39.722	63.590	UF
Total	53.721	96.397	

Pasivos por Impuestos Diferidos	2015	2014	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Bonos subordinados	570.241	550.400	UF
Prov. ingresos (gastos activados)	22.277	5.623	UF
Total	592.518	556.023	

Durante el ejercicio 2014, los efectos de la actualización de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo al cambio de tasas introducido por la Ley N° 20.780 en función de su período de reverso, han sido contabilizados en el patrimonio de acuerdo con lo dispuesto en Oficio Circular N° 856 de la Superintendencia de Valores y Seguros de fecha 17 de octubre de 2014. Ello generó un incremento en los pasivos por impuestos diferidos por M\$88.064.

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

Gasto por Impuesto a la Renta	Saldo	
	2015	2014
	M\$	M\$
Impuesto diferido	(79.171)	(237.216)
Impuesto a la renta	(235.539)	-
Gasto por impuesto a la renta	(314.710)	(237.216)

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 10 - Impuestos (continuación)

c) Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta una renta líquida imponible de M\$1.046.839, constituyéndose una provisión de M\$235.539. Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad determina una renta líquida imponible negativa de M\$226.328 por lo cual no se constituyó provisión de impuesto a la renta de primera categoría.

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014, se procedió a calcular y contabilizar la renta líquida imponible con una tasa del 21% para el ejercicio comercial 2014, en base a lo dispuesto por la Ley N° 20.780, Reforma Tributaria, publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de septiembre de 2014 y su modificación

Entre las principales modificaciones, se encuentra el aumento progresivo del Impuesto de Primera Categoría, alcanzando el 27%, a partir del año 2018, por corresponderle a la Sociedad la aplicación del sistema de tributación parcialmente integrado.

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

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Resultado antes de impuesto a la renta	1.424.064	1.429.487
Tasa vigente	22,5%	21%
Gasto por impuesto a la renta utilizando tasa legal	320.414	300.192
Diferencias permanentes	(120.103)	(143.549)
Otros	35.228	76.648
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	<u>235.539</u>	<u>233.291</u>
	<u>16,54%</u>	<u>16,32%</u>

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros

Resumen	2015 M\$	2014 M\$	Moneda Origen
Préstamos bancarios	1.702.367	1.401.671	\$
Otras obligaciones financieras	452.924	240.928	\$
Total otros pasivos financieros	2.155.291	1.642.599	

a) Préstamos bancarios

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, registra las siguientes obligaciones con instituciones bancarias:

Préstamos Bancarios	2015 M\$	2014 M\$	Moneda Origen
Scotiabank	566.358	653.168	\$
BBVA	306.128	303.232	\$
Santander	297.753	295.108	\$
BCI	139.322	150.163	\$
Internacional	389.922	-	\$
Sobregiro Banco Chile	2.884	-	\$
Total	1.702.367	1.401.671	

b) Otras obligaciones financieras

Préstamos no Bancarios	2015 M\$	2014 M\$	Moneda Origen
Préstamos no Bancarios			
Penta Vida (*)	212.311	240.928	\$
Contemporaria Factoring (*)	240.613	-	\$
Total	452.924	240.928	

(*) Corresponden a líneas de capital de trabajo otorgadas por instituciones no bancarias.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

c) Préstamos bancarios y no bancarios

2015

Banco	Moneda	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Corriente			No Corriente		
				Vencimiento Menos de 90 Días	Vencimiento Más de 90 Días	Total Corriente al 31.12.2015	Vencimiento Menos de 3 Años	Vencimiento Más de 3 Años	Total no Corriente al 31.12.2015
		%	%	\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
BBVA	\$	8,28	8,28	-	75.630	75.630	-	-	-
BBVA	\$	8,28	8,28	-	230.499	230.499	-	-	-
Scotiabank	\$	7,20	7,20	-	103.304	103.304	-	-	-
Scotiabank	\$	7,20	7,20	-	463.054	463.054	-	-	-
Santander	\$	8,34	8,34	-	297.753	297.753	-	-	-
BCI	\$	8,35	8,35	-	139.323	139.323	-	-	-
Internacional	\$	8,28	8,28	-	389.922	389.922	-	-	-
Banco Chile	\$	0,00	0,00	-	2.882	2.882	-	-	-
Contemporaria Factoring (****)	\$	13,00	13,00	-	212.311	212.311	-	-	-
Penta Vida (*)	\$	8,17	8,17	-	240.613	240.613	-	-	-
Total				-	2.155.291	2.155.291	-	-	-

(*) Préstamo no bancario.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

c) Préstamos bancarios y no bancarios (continuación)

2014

Banco	Moneda	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Corriente			No Corriente		
				Vencimiento Menos de 90 Días \$	Vencimiento Más de 90 Días M\$	Total Corriente al 31.12.2014 M\$	Vencimiento Menos de 3 Años M\$	Vencimiento Más de 3 Años M\$	Total no Corriente al 31.12.2014 M\$
		%	%						
BBVA	\$	11,64%	11,64%	-	74.713	74.713	-	-	-
BBVA	\$	8,28%	8,28%	-	228.519	228.519	-	-	-
Scotiabank	\$	7,82%	7,82%	-	123.128	123.128	-	-	-
Scotiabank	\$	7,82%	7,82%	-	530.040	530.040	-	-	-
Santander	\$	9,12%	9,12%	-	295.108	295.108	-	-	-
BCI	\$	8,71%	8,71%	-	150.163	150.163	-	-	-
Penta Vida (*)	\$	10,69%	10,69%	-	240.928	240.928	-	-	-
Total				-	1.642.599	1.642.599	-	-	-

(*) Préstamo no bancario.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

d) Vencimientos y renovaciones posteriores

Banco	Producto	M\$	Fecha de Vencimiento	Fecha de Renovación
BBVA	Línea de sobregiro	75.630	25-08-2016	25-08-2016
Santander	Línea de sobregiro	297.753	30-09-2016	30-09-2016
BCI	Línea de sobregiro	-	11-11-2016	11-11-2016
Internacional	Línea de sobregiro	389.922	01-10-2016	01-10-2016
BBVA (*)	Crédito un vencimiento	230.499	19-01-2016	19-01-2016
Scotiabank (**)	Crédito en cuotas	463.054	01-02-2016	01-02-2016
Scotiabank (**)	Crédito en cuotas	103.304	01-02-2016	01-02-2016
BCI	Crédito en cuotas	25.744	11-03-2016	-
BCI	Crédito en cuotas	113.577	22-09-2016	-
Banco Chile	Sobregiro	2.884	01-01-2016	-
Contempora Factoring (****)	Crédito en cuotas	106.822	29-12-2018	-
Contempora Factoring (****)	Crédito en cuotas	105.489	29-12-2018	-
Penta Vida (***)	Crédito un vencimiento	240.613	15-05-2016	15-05-2016
Total obligaciones financieras		2.155.291		

(*) El crédito de BBVA considera el pago de total del capital e intereses en una sola cuota al vencimiento.

(**) Los créditos de Scotiabank contemplan pagos en cuotas fijas mensuales, que comprenden capital e interés, calculados en base a un horizonte de amortización total de la deuda en un plazo de 7 años. A la fecha de renovación se considera que la cuota al vencimiento implica la amortización del total del capital vigente en ese momento.

(***) La deuda de Penta Vida considera pagos mensuales de intereses amortizando el total del capital al vencimiento.

(****) La deuda de Contempora Factoring considera pagos semestrales amortizando capital más intereses en 6 cuotas, finalizando la deuda en diciembre del 2018.

Nota 12 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar

	2015 M\$	2014 M\$	Moneda Origen
Depósitos por imputar	65.684	216.442	\$
Arriendos por pagar	499.007	359.489	UF
Cuentas por pagar a vendedor de bienes raíces	2.169.751	3.578.204	UF
Provisiones	4.039	31.200	\$
Otras cuentas por pagar	52.698	385.870	\$
Otros	75.282	37.846	\$
Total	2.866.461	4.609.051	

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 12 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar (continuación)

	2015 M\$	2014 M\$	Moneda Origen
Paz Corp S.A.	1.092.145	1.207.644	\$
Total	1.092.145	1.207.644	

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

Al 30 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, la Sociedad presenta el siguiente detalle de los saldos, transacciones y demás requerimientos establecidos por la NIC 24. A continuación desglosa la información:

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

Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas Corrientes	2015 M\$	2014 M\$	Moneda Origen
EF Securitizadora S.A.	-	21.179	\$
Grupo Financiero Pacal S.A.	2.710.336	2.440.076	\$
HLC Capital S.A	148.246	-	\$
Total	2.858.582	2.461.255	

Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas Corrientes	2015 M\$	2014 M\$	Moneda Origen
Grupo Inmobiliario Pacal S.A.	704.422	668.717	\$
Hipotecaria La Construcción S.A.	624.456	1.086.905	\$
Total	1.328.878	1.755.622	

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 13 - Cuentas por Cobrar y por Pagar a Entidades relacionadas (continuación)

Las transacciones en cuentas de empresas relacionadas son los siguientes:

Entidad Relacionada	RUT	Relación	Concept	2015		2014	
				M\$	Efecto en Resultado M\$	M\$	Efecto en Resultado M\$
Pacal S.A.	76.638.030-1	Cuenta corriente	Cobro Cta. cte.	270.260	-	191.723	-
Pacal S.A.	76.638.030-1	Cuenta corriente	Pago préstamo	(35.705)	-	(61.341)	-
HLC Capital S.A.	76.256.371-1	Cuenta corriente	Pago préstamo	(288.361)	-	-	-
HLC Capital S.A.	76.256.371-1	Cuenta corriente	Cobro Cta. cte.	436.607	-	-	-
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Cuenta corriente	Préstamo	3.389.653	-	4.280.000	-
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Cuenta corriente	Cta. cte. mercantil	(3.003.631)	150.556	(4.845.148)	174.721
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Cuenta corriente	Serv. de administración	76.426	76.426	73.135	73.135

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 14 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda

Descripción del Concepto	Moneda	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Activos			
Activos Corrientes (presentación)			
Efectivo y equivalentes al efectivo	\$ No reajutable	812.834	76.434
Otros activos no financieros, corrientes	\$ No reajutable	170.787	137.047
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	UF	3.712.015	5.575.418
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	\$ No reajutable	2.858.582	2.461.255
Activos por impuestos, corrientes	\$ No reajutable	28.952	2.337
Activos no corrientes	UF	48.667	450.123
Activos no Corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	UF	2.280.965	2.201.599
Otros activos no financieros, no corrientes	UF	5.806.758	5.271.608
Propiedades, Planta y Equipo	\$ No reajutable	22	22
Activos por impuestos diferidos	\$ No reajutable	53.721	96.397
Total de activos (resumen)	\$ No reajutable	3.924.898	2.773.492
	UF	11.848.405	13.498.748
Total activos clasificados por moneda		15.773.303	16.272.240
<hr/>			
Descripción del Concepto	Moneda	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Pasivos			
Pasivos Corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	UF	2.155.291	1.642.599
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	UF	2.866.461	4.609.051
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	\$ No reajutable	1.328.878	1.755.622
Pasivos por Impuestos, corrientes	\$ No reajutable	236.655	618
Pasivos no Corrientes			
Otras cuentas por pagar, no corrientes	\$ No reajutable	1.092.145	1.207.644
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	\$ No reajutable	-	-
Pasivo por impuestos diferidos	\$ No reajutable	592.518	556.023
Total de pasivos (resumen)	\$ No reajutable	3.250.196	3.519.907
	UF	5.021.752	6.251.650
Total pasivos clasificados por moneda		8.271.948	9.771.557

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 15 - Propiedad, Control y Capital

a) Al 31 de diciembre de 2015, los Accionistas de la Sociedad son los siguientes:

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

Control de la Sociedad

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

Capital social

Al 31 de diciembre de 2015 el capital suscrito y pagado de la Sociedad, alcanzaba a M\$5.551.808 dividido en 264.218 acciones suscritas y pagadas.

b) De acuerdo al Oficio Circular N° 856 de la Superintendencia de Valores y Seguros de fecha 17 de octubre de 2014, se señala que las diferencias de activos y pasivos por impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento de la tasa de impuesto de primera categoría introducido por la Ley N° 20.780, deberán contabilizarse solo en el ejercicio 2014 contra patrimonio (resultados acumulados). El cargo por este por este concepto fue de M\$88.064 el cual fue registrado en los presentes estados financieros.

Nota 16 - Ingresos de Actividades Ordinarias

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la composición del rubro es la siguiente:

	01.01.2015	01.01.2014
	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Arriendos percibidos	528.633	458.120
Interés por arriendo en mora	5.159	971
Ingresos por administración	273.377	263.958
Otros ingresos operacionales (*)	1.400.842	1.292.160
Ingresos por alzamientos	4.733	2.218
Total	2.212.744	2.017.427

(*) Corresponde a las ventas de cartera efectuados a Compañías de Seguros de Vida durante el año.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 17 - Gastos de Administración

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la composición del rubro es la siguiente:

	01.01.2015 31.12.2015 M\$	01.01.2014 31.12.2014 M\$
Gastos y remuneraciones	136.131	90.526
Servicios administrativos	78.774	46.715
Gastos generales	23.420	28.468
Menor valor colocaciones	328.441	-
Otros egresos fuera de explotación	108.341	271.731
Total	<u>675.107</u>	<u>437.440</u>

Nota 18 - Costo de Ventas

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la composición del rubro es la siguiente:

	01.01.2015 31.12.2015 M\$	01.01.2014 31.12.2014 M\$
Gastos financieros	103.075	101.451
Gastos legales	160.273	129.426
Gastos recaudación	28.436	15.630
Prepagos	(163.987)	135.549
Otros	389.656	224.263
Total	<u>517.453</u>	<u>606.319</u>

Nota 19 - Otras Ganancias (Pérdidas)

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la composición del rubro es la siguiente:

	01.01.2015 31.12.2015 M\$	01.01.2014 31.12.2014 M\$
Resultado venta propiedades recuperadas	<u>153.846</u>	<u>401.352</u>
Total	<u>153.846</u>	<u>401.352</u>

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 20 - Política de Dividendos

No se ha adoptado una política de dividendos distinta a la establecida en los estatutos de la Sociedad, consistente en el reparto de al menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio.

Nota 21 - Remuneración del Directorio

Los Directores de la Sociedad no perciben remuneraciones ni dietas.

Nota 22 - Contingencias y Restricciones

Con fecha 7 de junio de 2012 la Empresa fue notificada de una denuncia presentada por el Servicio Nacional del Consumidor (SERNAC), por supuesta infracción a las normas de la Ley N° 19.496, que establece Normas sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, ante el 1° Juzgado de Policía Local de Providencia, Rol 10460-11-2012. En dicha denuncia, el SERNAC pide como sanción multas por 25 UTM. Con fecha 2 de junio de 2014 el Juzgado falló a favor de Hipotecaria, no dando lugar a la denuncia de autos. De esta sentencia, el SERNAC apeló ante la Corte de Apelaciones de Santiago, resolviendo la Corte revocar la sentencia dictada, aplicando una multa ascendiente a 25 UTM. Posteriormente, nuestra Empresa presentó ante la Corte Suprema Recurso de Queja, el que fue rechazado con fecha 23 de abril de 2015. Con ello quedó ejecutoriada la resolución dictada por la Corte de Apelación, dando por terminada la causa.

Nota 23 - Cauciones obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre del 2015, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones con Instituciones bancarias, la Sociedad ha obtenido garantías para avalar préstamos recibidos, según el siguiente detalle:

Institución	Sociedad	Condición
Scotiabank	Constructora Pacal S.A.	Aval

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 24 - Sanciones

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

b) De otras autoridades administrativas

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otras Autoridades administrativas.

Nota 25 - 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 26 - Hechos Relevantes

Con fecha 26 de junio de 2015, la Junta Extraordinaria de Accionistas de Grupo Inmobiliario Pacal S.A., (Sociedad controladora de Hipotecaria La Construcción S.A.), en el marco de una reorganización de su grupo empresarial, acordó dividir dicha Sociedad en dos y producto de dicha división se constituyó la Sociedad Grupo Financiero Pacal S.A., asignando a dicha Sociedad, entre otros activos, el 99,9% de las acciones de Hipotecaria La Construcción S.A. Esta asignación comprende el traspaso de toda la participación accionaria de la Sociedad que a esa fecha detentaba el Accionista Grupo Inmobiliario Pacal S.A., dejando esta última, por ende, de ser Accionista de la Sociedad. Esta reorganización del grupo empresarial, del cual la Sociedad forma parte, se realiza con el objetivo de separar las distintas áreas de negocios y dar un tratamiento más eficiente respecto del patrimonio del grupo, dejando en la continuadora legal principalmente el desarrollo de proyectos inmobiliarios, y radicando en la nueva Sociedad Grupo Financiero Pacal S.A., el manejo, desarrollo y control de los activos y sociedades enfocadas específicamente a temas financieros. Producto de esta asignación y traspaso de la participación accionaria, en el marco de esta reorganización empresarial, no existe cambio de controladores finales de la Sociedad. El registro del traspaso de la propiedad de las acciones a nombre de Grupo Financiero Pacal S.A., en el Registro de Accionistas de la Sociedad, se materializó con fecha 9 de septiembre de 2015.

Nota 27 - Hechos Posteriores

Entre el 1 de enero de 2016 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no han ocurrido situaciones que puedan afectar dichos estados financieros.