

Estados Financieros Intermedios

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Santiago, Chile

Al 31 de marzo de 201 y al 31 de diciembre de 2011

Estados Financieros Intermedios

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Al 31 de marzo de 2012, al 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Indice

	Página
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	
Nota 1- Información General.	8
Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados.....	9
Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Coberturas.....	20
Nota 4 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo	23
Nota 5 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	24
Nota 6 - Otros Activos No Financieros - Contratos de Leasing.....	25
Nota 7 - Activos No Corrientes Clasificados como Mantenidos para la Venta - Propiedades Recuperadas.....	25
Nota 8 - Otros Activos Financieros No Corrientes - Bonos Subordinados.....	25
Nota 9 - Propiedades, Planta y Equipos	26
Nota 10 - Impuestos	27
Nota 11 - Otros Pasivos Financieros.....	29
Nota 12 - Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar.....	31
Nota 13 - Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas.....	31
Nota 14 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda	32
Nota 15 - Propiedad, Control y Capital.....	33
Nota 16 - Ingresos de Actividades Ordinarias	34
Nota 17 - Gastos de Administración	35
Nota 18 - Política de Dividendos	35
Nota 19 - Remuneración del Directorio	35
Nota 20 - Contingencias y Restricciones	35
Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros	36
Nota 22 - Sanciones.....	37
Nota 23 - Medio Ambiente.....	37
Nota 24 - Hechos Posteriores.....	37

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificado

31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

ACTIVOS		31.03.2012	31.12.2011
	Nota	M\$	M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	-4	76.755	68.105
Otros activos no financieros, corrientes	-6	130.675	126.236
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-5	1.650.551	1.530.871
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas		-	-
Inventarios		-	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-7	2.542.561	2.474.400
Total activo corriente		<u>4.400.542</u>	<u>4.199.612</u>
Activo no Corriente			
Otros activos financieros no corrientes	-8	4.373.982	4.328.222
Otros activos no financieros no corrientes	-6	4.914.467	4.824.352
Propiedades, planta y equipo	-9	0	22
Activos por impuestos diferidos	-10	702.632	693.706
Total activo no corriente		<u>9.991.081</u>	<u>9.846.302</u>
Total Activos		<u>14.391.623</u>	<u>14.045.914</u>

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificado

31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

PATRIMONIO Y PASIVOS		31.03.2012	31.12.2011
	Nota	M\$	M\$
Pasivo Corriente			
Otros pasivos financieros, corrientes	-11	5.424.501	5.506.085
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	-12	861.544	798.631
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-13	2.418.788	2.150.597
Total pasivo corriente		<u>8.704.833</u>	<u>8.455.313</u>
Pasivos incluidos en grupos de activos		-	-
Total pasivo corriente		<u>8.704.833</u>	<u>8.455.313</u>
Pasivo no Corriente			
Otros pasivos financieros, no corrientes	-11	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	-10	769.439	773.255
Total pasivo no corriente		<u>769.439</u>	<u>773.255</u>
Total pasivos		<u>9.474.272</u>	<u>9.228.568</u>
Patrimonio			
Capital emitido		5.551.808	5.551.808
Ganancias (pérdidas) acumuladas		-567.252	-667.257
Otras reservas		-67.205	-67.205
Total patrimonio		<u>4.917.351</u>	<u>4.817.346</u>
Total Patrimonio y Pasivos		<u>14.391.623</u>	<u>14.045.914</u>

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION S.A.

Estados de Resultados Integrales por Función

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2012 y 2011

	Nota	01.01.2012 31.03.2012 M\$	01.01.2011 31.03.2011 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	-18	163.603	170.280
Costo de ventas		-4.475	-2.994
Ganancia bruta		<u>159.128</u>	<u>167.286</u>
Otros ingresos por función		-10.396	344
Gasto de administración	-19	-90.907	-50.976
Otras ganancias (pérdidas)		-16.363	-46.002
Costos financieros		-169.203	-126.443
Diferencias de cambio		56.503	57.698
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable		0	0
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		<u>-71.238</u>	<u>1.907</u>
Gasto por impuestos a las ganancias		<u>12.741</u>	<u>8.655</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>-58.497</u>	<u>10.562</u>
Ganancia (pérdida)		<u><u>-58.497</u></u>	<u><u>10.562</u></u>
Estados de Resultado Integral			
Resultado del ejercicio		-58.497	10.562
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		0	437.322
Total Resultado Integral		<u><u>-58.497</u></u>	<u><u>447.884</u></u>

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2012 y 2011

	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Total patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
2012				
Saldo inicial período actual 01.01.2011	5.551.808	-	-667.257	4.884.551
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-67.205	-	-67.205
Cambios en Patrimonio			158.502	158.502
Resultado Integral	-	0		0
Ganancia (pérdida)	-	-	-58.497	-58.497
Saldo final período actual 31.03.2012	5.551.808	-67.205	-567.252	4.917.351

	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Total patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
2011				
Saldo inicial período anterior 01.01.2011	5.551.808	-	-915.727	4.636.081
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-301.912	-	-301.912
Cambios en Patrimonio				
Resultado Integral	-	234.707	-27.667	207.040
Cambios en patrimonio				
Ganancia (pérdida)	-	-	276.137	276.137
Saldo final período anterior 31.03.2011	5.551.808	-67.205	-667.257	4.817.346

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2012 y 2011

	01.01.2012 31.03.2012 M\$	01.01.2011 31.03.2012 M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	854.067	404.515
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-1.009.195	-278.262
Pagos a y por cuenta de los empleados	-13.602	-5.235
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-1.655	-2.772
Otras entradas (salidas) de efectivo	-89.156	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>-259.541</u>	<u>118.246</u>
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión		
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	543.358	369.944
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-275.167	-185.561
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-132.498
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>268.191</u>	<u>51.885</u>
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la tasa de Cambio	<u>8.650</u>	<u>170.131</u>
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	<u>8.650</u>	<u>170.131</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	<u>68.105</u>	<u>171.266</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo Al Final del Período	<u>76.755</u>	<u>341.397</u>

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

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. 11 de septiembre N°1901, piso 2, Providencia.

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

Para la realización de su objeto, la Sociedad se regirá por las disposiciones contenidas en la ley 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 marzo de 2012 la distribución de la propiedad se desglosa de la siguiente manera:

Paz Corp S.A.,	50,0004%
Grupo Inmobiliario Pacal S.A.,	30,3147%
Hipotecaria La Construcción S.A.	19,6849%

El número de empleados de la Sociedad al 31 de marzo de 2012, asciende a 10 personas.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados

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

2.1) Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) vigentes al 31 de marzo de 2012, y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, las que han sido aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

Los presentes estados financieros intermedios de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. al 31 de marzo de 2012, han sido preparados de acuerdo a NIC 34, incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

2.2) Período cubierto de los estados financieros

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

- Estados de situación financieros

El estado de situación financiera se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado se presenta para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2012, al 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011.

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.2) Período cubierto de los estados financieros (continuación)

- Estado integral de resultados

El estado integral de resultados se presenta, por función, para los ejercicios de tres meses terminados al 31 de marzo de 2012 y 31 de marzo de 2011.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

- Estado de flujo de efectivo

El estado de flujo de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2012 y 31 de marzo de 2011.

- Estado de cambios en el patrimonio neto

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2012 y 31 de marzo de 2011.

2.3) 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.

2.4) Base de conversión

Las transacciones en 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 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 moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados.

Moneda	31.03.2012	31.12.2011	01.01.2011
	\$	\$	\$
Unidades de Fomento	22.533,51	22.294,03	21.456,25
Dólar Observado	487,44	519,20	468,01

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.5) Uso de estimaciones y juicios

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

2.6) 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.

2.7) 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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.7) Activos y pasivos financieros (continuación)

ii) Préstamos y cuentas por cobrar (continuación)

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

iii) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Sociedad vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros disponibles para la venta se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación que se clasifican como activos corrientes.

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.

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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.7) Activos y pasivos financieros (continuación)

v) Pasivos financieros no derivados (continuación)

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

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

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, continuara reconociéndolo.

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.7) 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.

2.8) 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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.8) Pérdidas por deterioro de valor (continuación)

ii) Activos no financieros (continuación)

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos.

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

2.9) Propiedades, plantas y equipos

Reconocimiento y medición: 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:

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

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 de “otros ingresos” u “otros egresos” en resultados.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.10) 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.

2.11) 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 a corto plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

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

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

2.12) 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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.12) Otros activos financieros - bonos subordinados (continuación)

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 considero 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.

Adicionalmente, el método de valorización aplicado considera riesgo de liquidez que es un factor que también determina el precio de los bonos, que considera los bajos números y volúmenes transados de este tipo de instrumentos, y el riesgo país.

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

Según lo establecido en NIIF 5, los activos que se espera sean recuperados principalmente a través de ventas en lugar de ser recuperados mediante su uso continuo, son medidos al menor valor entre el valor libro y el valor razonable menos los costos de ventas, se agregaran a este valor, los montos necesarios, para mantener la propiedad hasta el momento de su venta. Se registrará una pérdida por deterioro por cualquier reducción inicial o posterior. Estos activos no serán depreciados.

2.14) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

La Sociedad determina la base imponible y calcula su impuesto a la renta de acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes en cada período.

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.14) Impuestos a la renta e impuestos diferidos (continuación)

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

2.15) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando:

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

2.16) 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.

2.17) 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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.18) Reconocimiento de los ingresos y gastos (NIC 18)

La Sociedad reconoce como ingresos de la explotación la utilidad realizada luego de un proceso de Securitización, o de un proceso de venta-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 financieros.

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

2.19) Transferencias de Activos Financieros Contabilizados como Ventas bajo IAS 39

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

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.

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

3.1) Riesgo de mercado

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

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

- Originación de contratos de leasing habitacional

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

La venta a sociedades securitizadoras, lo que implica la emisión de títulos de deuda desmaterializados con cargo a los flujos de los contratos cedidos, está determinada por las variaciones que experimente la tasa de estos instrumentos durante el proceso de acopio de contratos y a las variaciones en los factores que afectan su demanda.

La venta directa a inversionistas institucionales y/o compañías de seguros, se ve afectada por el riesgo de crédito asociado a la probabilidad de no pago de los arrendatarios durante el proceso de perfeccionamiento de los contratos previos a su venta. Sin embargo esta probabilidad es estadísticamente baja y se mitiga por un fuerte proceso de selección de riesgos.

Los riesgos de cesantía y fallecimiento están cubiertos por contratos de seguros.

- Administración de carteras de contratos de leasing habitacional

Dentro de este ámbito se identifica la administración de carteras de contratos de leasing habitacional y la administración y recaudación de las primas de seguros asociadas a este tipo de contratos.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

La administración de carteras esta estrictamente regulada por contratos de administración primaria, lo que obliga a ambas partes a ejecutar en tiempo y forma un protocolo muy preciso de eventos y actividades, por lo que su incumplimiento se hace muy improbable. La administración de seguros también se regula de manera estricta y puede afectarse por ajustes en los márgenes de mercado.

- Venta de propiedades recuperadas

Dentro de éste ámbito se identifica la venta y/o re colocación 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.

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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

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

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.

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

Activo	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	Total M\$
Facturas por cobrar	269.141	-	-	269.141
Subsidios por cobrar	-	313.814	-	313.814
Arriendos morosos	-	574.789	-	574.789
Deudores Varios	-	186.154	-	186.154
Otros	-	306.653	-	306.653
Total	269.141	1.381.409	-	1.650.551

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Coberturas (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:

Item	Hasta 1 mes	Entre 1 y 3	Entre 3 y 12	Entre 1 y 5	Más de 5
	M\$	meses M\$	meses M\$	años M\$	años M\$
Otros Pasivos Financieros Corrientes	-	-	5.424.501	-	-
Cuentas por pagar y otras Cuentas por Paga	492.925	305.653	62.966	-	-
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionada:	-	-	-	2.418.788	-

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

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

Nota 4 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

	31.03.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Saldo en caja	0	325
Saldo en banco	68.037	59.297
Bonos renta fija	8.718	8.483
Total	76.755	68.105

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 5 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

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

	31.03.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Deudores subsidio	313.814	284.680
Facturas por cobrar	269.141	257.096
Arriendos por percibir	574.789	486.912
Deudores varios	224.620	168.152
Gastos legales por recuperar	240.718	224.953
Otros	27.469	109.079
Total	1.650.551	1.530.871

De acuerdo a los criterios señalados en nota 2.8 los deudores comerciales no presentan perdidas por deterioro.

Nota 6 - Otros Activos No Financieros - Contratos de Leasing

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

	31.03.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Corrientes		
Deudores por leasing corto plazo	563.648	547.968
Rentas diferidas corto plazo	-432.973	-421.732
Total	130.675	126.236

	31.03.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
No Corrientes		
Deudores leasing largo plazo	8.998.747	8.851.553
Rentas diferidas largo plazo	-4.304.616	-4.247.536
Gtos. Diferidos por atc. en proceso	220.335	220.335
Total	4.914.467	4.824.352

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

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

	31.03.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Propiedades recuperadas	2.673.036	2.798.630
Provisión menor valor	-130.474	-324.229
Prop. recuperadas resultado	0	0
Total	2.542.561	2.474.400

Nota 8 - Otros Activos Financieros No Corrientes - Bonos Subordinados

	31.03.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Bono subordinados	4.373.982	4.328.222
Total	4.373.982	4.328.222

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 8 - Otros Activos Financieros No Corrientes - Bonos Subordinados (continuación)

El valor de estos activos esta 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.	3,66%

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

Nota 9 - Propiedades, Planta y Equipos

a) Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Neto

Item	31.03.2012			31.12.2011		
	Valor bruto	Deprec.	Valor neto	Valor bruto	Deprec.	Valor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Equipos de oficina	3.021	3.021	0	3.021	3.021	0
Equipos de computación	21.431	21.431	0	21.431	21.431	0
Muebles y útiles	14.527	14.527	0	14.527	14.527	0
Otros activos fijos	41.266	41.266	0	41.265	41.243	22
Total propiedades, planta y equipo	80.246	80.245	0	80.245	80.223	22

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

	Equipos de oficina	Equipos de computación	Muebles y útiles	Otros activos fijos	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2012	3.021	21.431	14.527	41.265	80.245
Cambios					
Adiciones	-	-			
Desapropiaciones	-	-			
Retiros	-	-			
Gastos por depreciación	-3.021	-21.431	-14.527	-41.265	-80.245
Otros incrementos (disminuciones)	-				
Total cambios	-3.021	-21.431	-14.527	-41.265	-80.245
Saldo final propiedades, planta y equipos al 31 de marzo de 2012					0

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

Nota 10 - Activos por Impuestos Diferidos

a) Impuestos diferidos

	31.03.2012	31.12.2011
Activos por impuestos diferidos	M\$	M\$
Pérdidas tributarias	702.200	691.139
Provisión Valores Negociables		2.568
Provisión Vacaciones	432	
Total activos por impuestos diferidos	702.632	693.706

	31.03.2012	31.12.2011
Pasivos por impuestos diferidos	M\$	M\$
Bonos Subordinados	731.982	735.798
Gastos pagados por anticipados	37.457	37.457
Total pasivos por impuestos diferidos	769.439	773.255

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

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

	Saldo 31-03-2012 M\$	Saldo 31-03-2011 M\$
Gasto por Impuesto a la Renta		
Impuesto diferido	12.741	8.655
Impuesto		
Gasto por Impuesto a la Renta	12.741	8.655

c) Impuesto a la renta

Al 31 de marzo de 2012 la Sociedad determina una renta líquida imponible negativa de M\$3.733.120 y para el periodo 31 de marzo de 2011 de M\$3.440.622, por lo cual no se constituyó provisión de impuesto a la renta de primera categoría.

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

	31-03-2012 M\$	31-03-2011 M\$
Resultado antes de Impuesto a la renta	-58.497	10.562
Tasa legal vigente	18,50%	20,00%
Gasto por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	-10.822	2.112
Diferencias Permanentes	-119	-32.459
Otros	-1.800	21.692
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	-12.741	-8.655
Tasa impositiva efectiva	-21,78%	-81,95%

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros

Resumen	31.03.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Otros pasivos financieros corrientes	5.424.501	5.506.085
Préstamos bancarios	5.424.501	5.506.085
Otras obligaciones financieras	-	-
Otros pasivos financieros no corrientes	0	0
Préstamos bancarios	0	0
Otras obligaciones financieras	-	-
Total otros pasivos financieros	5.424.501	5.506.085

a) Préstamos bancarios

La Sociedad, al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre y 1 de enero de 2011, registra las siguientes obligaciones con instituciones bancarias:

Banco	31.03.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
BCI	2.829.208	2.888.194
Itau	927.429	935.726
Scotiabank	1.667.864	1.682.165
Corpbanca	0	0
Total	5.424.501	5.506.085

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

b) Otras obligaciones financieras

La Sociedad, al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre y 1 de enero de 2011, registra las siguientes obligaciones financieras con instituciones bancarias.

Banco	Moneda	Tasa nominal	Tasa efectiva	Corriente			No corriente		
				Vencimiento menos de 90 días	Vencimiento más de 90 días	Total corriente al 31.12.2011	Vencimiento menos de 3 años	Vencimiento más de 3 años	Total no corriente al 31.12.2011
				\$	MS	MS	MS	MS	MS
BCI	UF	4,79%	4,79%	-	2.829.208	2.829.208	-	-	-
Itaú	UF	6,00%	6,00%	-	927.429	927.429	-	-	-
Scotiabank	\$	9,16%	9,16%	1.667.864	-	1.667.864	-	-	-

c) Vencimientos y Renovaciones Posteriores

La deuda con Banco Itaú debe renovarse en agosto de 2012.

La deuda con Banco Scotiabank debe renovarse en mayo de 2012.

La deuda con Banco BCI debe renovarse en julio de 2012.

En todos los casos se han determinado pagos mensuales, que comprenden el capital e intereses, calculados en base a cuotas fijas que consideran la amortización total de la deuda en un plazo de 10 años. En el caso de aquellos vencimientos cuyo plazo es menor a 10 años, el último pago implica la amortización del total del capital vigente en ese momento.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 12 - Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

	31.03.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Seguros por pagar	61.329	106.757
Arriendos por pagar	305.032	0
Cartas de resguardo	304.263	267.045
Provisiones	60.263	98.980
Provisión intereses PE	0	0
Otros	130.657	325.848
Total	861.544	798.631

Nota 13 - Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre y 1 de enero de 2011, la Sociedad presenta el detalle de los saldos, transacciones y demás requerimientos establecidos por la NIC 24. A continuación desglosa información en el siguiente cuadro:

	31.03.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Pacal S.A.	551.776	575.754
Hipotecaria La Construcción S.A.	1.176.539	855.157
Paz Corp S.A.	690.473	719.686
Total	2.418.788	2.150.597

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 14 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Descripción del concepto		31.03.2012	31.12.2011
		M\$	M\$
Activos			
Activos corrientes (presentación)			
Efectivo y equivalentes al efectivo	\$ No reajutable	76.755	68.105
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	UF	1.650.551	1.530.871
Otros activos no financieros, corrientes	\$ No reajutable	130.675	126.236
Activos no corrientes	UF	2.542.561	2.474.400
Activos no corrientes			
Otros activos financieros no corrientes	UF	4.373.982	4.328.222
Otros activos no financieros no corrientes	UF	4.914.467	4.824.352
Propiedades, planta y equipo	\$ No reajutable	0	22
Activos por impuestos diferidos	\$ No reajutable	702.632	693.706
Total de activos (resumen)	\$ No reajutable	910.062	888.069
	UF	13.481.561	13.157.845
Total activos clasificados por moneda		14.391.623	14.045.914
Descripción del concepto		31.03.2012	31.12.2011
		M\$	M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	UF	5.424.501	5.506.085
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	UF	861.544	798.631
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	\$ No reajutable	2.418.788	2.150.597
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	UF	0	0
Pasivo por impuesto diferidos	\$ No reajutable	769.439	773.255
Total de pasivos (resumen)	\$ No reajutable	3.188.227	2.923.852
	UF	6.286.045	6.304.716
Total pasivos clasificados por moneda		9.474.272	9.228.568

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 15 - Propiedad, Control y Capital

Al 31 de marzo de 2012, los accionistas de la sociedad son los siguientes:

Accionistas	Nº Acciones	%
Paz Corp S.A. RUT N° 76.488.180-K	132.110 acciones	50,0004%
Grupo Inmobiliario Pacal S.A. RUT N° 76.638.030-1	80.097 acciones	30,3147%
Hipotecaria La Construcción S.A. RUT N° 96.546.470-0	52.011 acciones	19,6849%
Total	264.218 acciones	100,0000%

Control de la Sociedad

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

Capital Social

Al 31 de marzo de 2012 el capital suscrito y pagado de la sociedad, revalorizado, alcanzaba a M\$ 5.551.808 dividido en 264.218 acciones suscritas y pagadas.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 16 - Ingresos de Actividades Ordinarias

	31.03.2012	31.03.2011
	M\$	M\$
Arriendos percibidos	105.581	117.046
Interés por arriendo en mora	470	1.752
Ingresos por administración	46.716	50.412
Otros ingresos operacionales	10.754	1069,938
Ingresos por Alzamientos	82	
Total	<u>163.603</u>	<u>170.280</u>

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 17 - Gastos de Administración

Al 31 de marzo de 2012 y 2010, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.2012	31.03.2011
	M\$	M\$
Gastos y remuneraciones	19.687	6.267
Servicios administrativos	10.111	12.924
Gastos generales	32.752	27.414
Depreciaciones	22	4.358
Otros egresos fuera de explotación	28.335	13
Total	<u>90.907</u>	<u>50.976</u>

Nota 18 - Política de Dividendos

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

No obstante lo anterior, la sociedad ha decidido no repartir las utilidades que se generen en el ejercicio.

Nota 19 - Remuneración del Directorio

Los directores de la sociedad no perciben remuneraciones ni dietas.

Nota 20 - Contingencias y Restricciones

Al 31 de marzo de 2012, la Sociedad no presenta compromisos y contingencias que requieran ser revelados.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de marzo del 2012, 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	Paz Corp S.A. - Constructora Pacal S.A.	Aval
Banco BCI	Paz Corp S.A. - Constructora Pacal S.A.	Aval
Banco Itaú	Paz Corp S.A. - Constructora Pacal S.A.	Aval

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

Banco de Crédito e Inversiones

Notaria Patricio Zaldívar Mackenna

Fecha 11 de agosto de 2009

Rep. N° 11379/2009

Referencia Contrato de Crédito Vive Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. a Banco de Crédito de Inversiones.

Banco de Crédito e Inversiones

Notaria Patricio Zaldívar Mackenna

Fecha 11 de agosto de 2009

Rep. N° 11378/2009

Referencia Prenda Comercial Y Mandato Irrevocable Vive Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. a Banco de Crédito de Inversiones.

Banco Itaú Chile

Notaria René Benavente Cash

Fecha 4 de agosto de 2009

Rep. N° 23.329-2009

Referencia Contrato de apertura línea crédito Vive Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. a Banco de Crédito de Inversiones

Banco Itaú Chile

Notaria René Benavente Cash

Fecha 4 de agosto de 2009

Rep. N° 23.330-2009

Referencia Contrato Modificación de prenda comercial y Alzamiento parcial Vive Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. a Banco de Crédito de Inversiones

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011

Nota 22 - Sanciones

a) De la Superintendencia de Valores Y Seguros

Al 31 de marzo de 2012, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

b) De otras Autoridades Administrativas

Al 31 de marzo de 2012, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otras Autoridades administrativas.

Nota 23 - Medio Ambiente

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

Nota 24 - Hechos Posteriores

Entre el 1 de abril de 2012 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.