

*Estados Financieros Intermedios*

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

*Santiago, Chile*

*Al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011*

## Índice

Página

### Estados Financieros

Estado de Situación Financiera Clasificado .....	2
Estado de Resultados Integrales por Función .....	4
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.....	5
Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo .....	6

### Notas a los Estados Financieros

Nota 1- Información General. ....	7
Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados.....	8
Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Coberturas.....	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.....	24
Nota 7 - Activos No Corrientes Clasificados como Mantenedos 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 .....	34
Nota 18 - Política de Dividendos .....	34
Nota 19 - Remuneración del Directorio .....	34
Nota 20 - Contingencias y Restricciones .....	35
Nota 21 - Caucciones Obtenidas de Terceros .....	35
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

30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011

ACTIVOS	30.09.2012		31.12.2011
	Nota	M\$	M\$
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	-4	142.829	68.105
Otros activos no financieros, corrientes	-6	221.116	126.236
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-5	1.718.330	1.530.871
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas		397.302	0
Activos por impuestos, corrientes		670	0
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-7	2.101.038	2.474.400
Total activo corriente		<u>4.581.285</u>	<u>4.199.612</u>
<b>Activo no Corriente</b>			
Otros activos financieros no corrientes	-8	4.403.643	4.328.222
Otros activos no financieros no corrientes	-6	5.066.881	4.824.352
Propiedades, planta y equipo	-9	22	22
Activos por impuestos diferidos	-10	888.150	693.706
Total activo no corriente		<u>10.358.696</u>	<u>9.846.302</u>
<b>Total Activos</b>		<u>14.939.981</u>	<u>14.045.914</u>

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Estados de Situación Financiera Clasificado

30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011

PATRIMONIO Y PASIVOS	30.09.2012		31.12.2011
	Nota	M\$	M\$
<b>Pasivo Corriente</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	-11	5.227.952	5.506.085
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	-12	1.130.435	798.631
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-13	3.060.882	2.150.597
Total pasivo corriente		<u>9.419.269</u>	<u>8.455.313</u>
Pasivos incluidos en grupos de activos		<u>0</u>	<u>0</u>
Total pasivo corriente		<u>9.419.269</u>	<u>8.455.313</u>
<b>Pasivo no Corriente</b>			
Pasivo por impuestos diferidos	-10	<u>931.542</u>	<u>773.255</u>
Total pasivo no corriente		<u>931.542</u>	<u>773.255</u>
Total pasivos		<u>10.350.811</u>	<u>9.228.568</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido		5.551.808	5.551.808
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(914.099)	(667.257)
Otras reservas		(48.539)	(67.205)
Total patrimonio		<u>4.589.170</u>	<u>4.817.346</u>
Total Patrimonio y Pasivos		<u>14.939.981</u>	<u>14.045.914</u>

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Estados de Resultados Integrales por Función

Por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011

	Nota	01.01.2012 30.09.2012 M\$	01.01.2011 30.09.2011 M\$	01.07.2012 30.09.2012 M\$	01.07.2011 30.09.2011 M\$
<b>Ganancia (pérdida)</b>					
Ingresos de actividades ordinarias	-18	515.997	516.923	168.041	174.615
Costo de ventas		(68.453)	(7.749)	(44.736)	(1.823)
Ganancia bruta		<u>447.544</u>	<u>509.174</u>	<u>123.305</u>	<u>172.792</u>
Otros ingresos por función		34.159	770	358	0
Gasto de administración	-19	(261.976)	(120.217)	(17.001)	(47.768)
Otras ganancias (pérdidas)		(55.842)	(116.731)	(9.142)	(26.820)
Costos financieros		(535.372)	(463.489)	(186.275)	(193.817)
Diferencias de cambio		88.489	228.735	(20.838)	36.814
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		<u>(282.998)</u>	<u>38.242</u>	<u>(109.593)</u>	<u>(58.799)</u>
Gasto por impuestos a las ganancias		<u>36.156</u>	<u>55.896</u>	<u>(41)</u>	<u>9.082</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>(246.842)</u>	<u>94.138</u>	<u>(109.634)</u>	<u>(49.717)</u>
Ganancia (pérdida)		<u>(246.842)</u>	<u>94.138</u>	<u>(109.634)</u>	<u>(49.717)</u>
<b>Estados de Resultado Integral</b>					
Resultado del ejercicio		(246.842)	94.138	(109.634)	(49.717)
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		18.666	0	15.655	(13.203)
Total Resultado Integral		<u>(228.176)</u>	<u>94.138</u>	<u>(93.979)</u>	<u>(62.920)</u>

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011

	<b>Capital emitido</b>	<b>Otras reservas varias</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas</b>	<b>Total patrimonio</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>2012</b>				
Saldo inicial período actual 01.01.2012	5.551.808	(67.205)	(667.257)	4.817.346
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Cambios en Patrimonio			-	-
Resultado Integral	-	18.666		18.666
Ganancia (pérdida)	-	-	(246.842)	(246.842)
Saldo final período actual 30.09.2012	5.551.808	(48.539)	(914.099)	4.589.170
<b>2011</b>				
Saldo inicial período anterior 01.01.2011	5.551.808	(301.912)	(915.727)	4.334.169
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Cambios en Patrimonio			15.526	15.526
Resultado Integral	-	149.384		149.384
Cambios en patrimonio				
Ganancia (pérdida)	-	-	94.138	94.138
Saldo final período anterior 30.09.2011	5.551.808	(152.528)	(806.063)	4.593.217

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011

	01.01.2012	01.01.2011
	30.09.2012	30.09.2011
	MS	MS
<b>Flujo de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.951.006	1.901.949
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.826.960)	(1.311.306)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(48.446)	(26.214)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(6.076)	(6.658)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(296.442)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(226.918)	557.771
<b>Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión</b>		
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	-	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	0	0
<b>Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación</b>		
Préstamos de entidades relacionadas	4.735.715	3.135.433
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(4.434.073)	(3.240.773)
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	(371.663)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	301.642	(477.003)
<b>Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la tasa de Cambio</b>	74.724	80.768
<b>Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>	74.724	80.768
<b>Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período</b>	68.105	171.266
<b>Efectivo y Equivalentes al Efectivo Al Final del Período</b>	142.829	252.034

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2012, asciende a 11 personas.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre 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 (NIIF) vigentes al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011.

##### **- Estado integral de resultados**

El estado integral de resultados se presenta, por función, para los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2012 y 30 de septiembre de 2011.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011

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

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

- **Estado de flujo de efectivo**

El estado de flujo de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2012 y 30 de septiembre de 2011.

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

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2012 y 30 de septiembre de 2011.

#### 2.3) Nuevas normas emitidas y no vigentes

Las siguientes NIIF e Interpretaciones del CINIIF han sido emitidas, las cuales no son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los presentes estados financieros:

#### Normas y fecha de aplicación

IFRS 7	Instrumentos Financieros: Información a revelar	1 de Enero de 2013
IFRS 9	Instrumentos Financieros: Clasificación y medición	1 de Enero de 2015
IFRS 10	Estados financieros consolidados	1 de Enero de 2013
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	1 de Enero de 2013
IFRS 12	Revelaciones de participación en otras entidades	1 de Enero de 2013
IFRS 13	Medición del valor justo	1 de Enero de 2013
IFRIC 20	Costos de desmonte en la fase de producción de una mina a cielo abierto	1 de Enero de 2013
IAS 1	Presentación de estados financieros	1 de Enero de 2013
IAS 16	Propiedades, planta y equipo	1 de Enero de 2013
IAS 19	Beneficios a los empleados	1 de Enero de 2013
IAS 32	Instrumentos Financieros: Presentación	1 de Enero de 2013
IAS 34	Información financiera intermedia	1 de Enero de 2013

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011

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

#### 2.4) Moneda funcional y presentación

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

#### 2.5) Base de conversión

Las transacciones en 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.

<b>Moneda</b>	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Unidades de Fomento	22.591,05	22.294,03
Dólar Observado	473,77	519,20

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

## **Notas a los Estados Financieros**

Al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011

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

#### **2.6) Uso de estimaciones y juicios**

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

#### **2.6) 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 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre 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 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre 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 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre 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 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre 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 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre 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 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre 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 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre 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 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre 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 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre 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 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011

### **Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros (continuación)**

#### **3.1) Riesgo de mercado (continuación)**

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

##### - Venta de propiedades recuperadas

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

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

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

#### **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 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre 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	118.477	-	-	118.478
Subsidios por cobrar	-	434.287	-	434.287
Arriendos morosos	-	616.286	-	616.286
Deudores Varios	-	219.675	-	219.675
Otros	-	329.604	-	329.604
Total	118.477	1.599.853	-	1.718.330

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre 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 meses	Entre 3 y 12 meses	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros Pasivos Financieros Corrientes	-	-	5.227.952	-	-
Cuentas por pagar y otras Cuentas por Pagar	552.609	549.742	28.084	-	-
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas	-	-	-	3.060.882	-

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:

	30/09/2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Saldo en caja	(569)	325
Saldo en banco	143.274	59.297
Bonos renta fija	124	8.483
Total	142.829	68.105

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011

#### Nota 5 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

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

	30/09/2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Deudores subsidio	434.287	284.680
Facturas por cobrar	118.478	257.096
Arriendos por percibir	616.286	486.912
Deudores varios	219.675	168.152
Gastos legales por recuperar	276.554	224.952
Otros	53.050	109.079
<b>Total</b>	<b>1.718.330</b>	<b>1.530.871</b>

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

En el año 2010, la administración de la sociedad determino no constituir provisiones a las obligaciones por cobrar generadas por contratos de arrendamiento, criterio determinado sobre la base del análisis de los valores de recuperabilidad de viviendas, lo que determina un nivel de cobertura que no requiere provisión.

Al cierre del período comprendido al 30 de septiembre de 2012, la administración no ha efectuado castigos por ninguno de los conceptos señalados en esta nota.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011

### 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.

	30/09/2012	31.12.2011
	M\$	M\$
<b>Corrientes</b>		
Deudores por leasing corto plazo	679.162	547.968
Rentas diferidas corto plazo	(458.046)	(421.732)
<b>Total</b>	<b>221.116</b>	<b>126.236</b>
<hr/>		
	30/09/2012	31.12.2011
	M\$	M\$
<b>No Corrientes</b>		
Deudores leasing largo plazo	9.296.733	8.851.553
Rentas diferidas largo plazo	(4.450.187)	(4.247.536)
Gtos. Diferidos por atc. en proceso	220.335	220.335
<b>Total</b>	<b>5.066.881</b>	<b>4.824.352</b>
<hr/>		
Total número de operaciones	344	320

El detalle de la cartera es el siguiente:

Estratificación cartera al 30 de septiembre de 2012					
	Cartera no securitizada	Cartera securitizada	Total cartera por tramo	Al día y 250 días	Más de 250 días
<b>Cartera NO Securitizada</b>					
Número clientes cartera no repactada			344	284	60
Cartera no repactada bruta			4.981.519	4.118.059	863.460
Número clientes cartera repactada			-	0	0
Cartera repactada bruta			-	0	0
<b>Total cartera bruta</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.981.519</b>	<b>4.118.059</b>	<b>863.460</b>
<hr/>					
Estratificación cartera al 31 de diciembre de 2011					
	Cartera no securitizada	Cartera securitizada	Total cartera por tramo	Al día y 250 días	Más de 250 días
<b>Cartera NO Securitizada</b>					
Número clientes cartera no repactada			320	273	47
Cartera no repactada bruta			4.730.253	4.058.777	671.475
Número clientes cartera repactada			-	0	0
Cartera repactada bruta			-	0	0
<b>Total cartera bruta</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.730.253</b>	<b>4.058.777</b>	<b>671.475</b>

\* En el año 2012, los deudores por leasing corto plazo incluyen deudores por subsidios por M\$ 86.143.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011

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

#### Activos No Corrientes Clasificados como Mantenidos para la Venta - Propiedades Recupe

	30/09/2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Propiedades recuperadas	2.371.057	2.633.936
Provisión menor valor	(177.246)	(159.536)

### Nota 8 - Otros Activos Financieros No Corrientes - Bonos Subordinados

#### Otros Activos Financieros No Corrientes - Bonos Subordinados

	30/09/2012	31.12.2011
	M\$	M\$

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 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre 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:

<b>Indicadores de Desempeño de Cartera</b>	<b>Valor del Parámetro</b>
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.	2,58%

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

<b>Item</b>	<b>30/09/2012</b>			<b>31.12.2011</b>		
	<b>Valor bruto</b>	<b>Deprec.</b>	<b>Valor neto</b>	<b>Valor bruto</b>	<b>Deprec.</b>	<b>Valor neto</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
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	41.265	41.243	22	41.265	41.243	22
Total propiedades, planta y equipo	80.244	80.222	22	80.244	80.222	22

### Nota 9 - Propiedades, Planta y Equipos (continuación)

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 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre 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	80.244
Cambios					
Adiciones	-	-			
Desapropiaciones	-	-			
Retiros	-	-			
Gastos por depreciación	(3.021)	(21.431)	(14.527)	(41.243)	(80.222)
Otros incrementos (disminuciones)	-				
<b>Total cambios</b>	<b>(3.021)</b>	<b>(21.431)</b>	<b>(14.527)</b>	<b>(41.243)</b>	<b>(80.222)</b>
Saldo final propiedades, planta y equipos al 30 de septiembre de 2012					22

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

### Nota 10 - Activos por Impuestos Diferidos

#### a) Impuestos diferidos

##### Activos por Impuestos Diferidos

	30/09/2012	31.12.2011
	M\$	M\$
<b>Activos por impuestos diferidos</b>		
Pérdidas tributarias	879.038	663.947
Provisión deudores incobrables	4.842	0
Provisión Valores negociables	2	52
Provisión Vacaciones	725	401
Prov. Propiedades recuperadas	3.543	27.192
Ajuste Conversión IFRS	0	2.114
<b>Total activos por impuestos diferidos</b>	<b>888.150</b>	<b>693.706</b>

	30/09/2012	31.12.2011
	M\$	M\$
<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>		
Bonos Subordinados	863.354	735.798
Mayor valor cartera propia	24.120	0

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011

### Nota 10 - Activos por Impuestos Diferidos (continuación)

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

Gasto por Impuesto a la Renta	Saldo	
	30/09/2012	30/09/2011
Impuesto Diferido	36.156	46.813
Impuesto		
Gasto por Impuesto a la Renta	<u>36.156</u>	<u>46.813</u>

#### c) Impuesto a la renta

Al 30 de septiembre 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

Conciliación del gasto por impuestos utilizando tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva		
Gasto por Impuesto utilizando la tasa legal vigente año 2012	20,00%	(16.363)
Efecto impositivo de diferencias permanentes:		
Arriendos DFL2	20,00%	(65.544)
Otros	20,00%	(2.794)
Impuesto Diferido Renta	20,00%	(856)
Efecto impositivo de cambio en las tasas impositivas (De 17% a 20%)		
Gastos Asociados a Ingresos no Renta	3,00%	1.322
Perdidas Tributarias de Arrastre	3,00%	(26.224)
Bono Subordinado	3,00%	129.503
Gasto por Impuesto utilizando la Tasa Efectiva año 2012	<u>-23,28%</u>	<u>19.043</u>

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011

### Nota 11 - Otros Pasivos Financieros

#### Otros Pasivos Financieros

	30/09/2012	31.12.2011
<b>Resumen</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Otros pasivos financieros corrientes	5.227.952	5.506.085
Préstamos bancarios	5.227.952	5.506.085
Otras obligaciones financieras	-	-
Otros pasivos financieros no corrientes	0	0

#### a) Préstamos bancarios

La Sociedad, al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, registra las siguientes obligaciones con instituciones bancarias:

	30/09/2012	31.12.2011
<b>Banco</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
BCI	2.710.694	2.888.194
Itau	897.822	935.726

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011

#### Nota 11 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

##### b) Otras obligaciones financieras

La Sociedad, al 30 de septiembre de 2012, 31 de diciembre 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
				\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
BCI	UF	6,90%	6,90%	-	2.710.694	2.710.694	-	-	-
Itaú	UF	5,30%	5,30%	-	897.822	897.822	-	-	-
Scotiabank	\$	9,50%	9,50%	1.619.436	-	1.619.436	-	-	-

##### c) Vencimientos y Renovaciones Posteriores

La deuda con Banco Itaú debe renovarse en febrero de 2013.

La deuda con Banco Scotiabank debe renovarse en mayo de 2013.

La deuda con Banco BCI debe renovarse en julio de 2015.

En todos los casos se han determinado pagos mensuales, que comprenden el capital e intereses, calculados en base a cuotas fijas que consideran la amortización total de la deuda en un plazo de 9 años. 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 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011

### Nota 12 - Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

#### Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

	30/09/2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Seguros por pagar	(262)	106.757
Arriendos por pagar	314.616	278.974
Cartas de resguardo	444.044	267.046
Provisiones	25.374	98.980
Provisión intereses PE	0	0

### Nota 13 - Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas

Al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre 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:

#### Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas

	30/09/2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Pacal S.A.	772.426	575.754
Hipotecaria La Construcción S.A.	1.653.593	855.157

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 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011

### Nota 14 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda

Descripción del concepto		30/09/2012	31/12/2011
		M\$	M\$
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes (presentación)</b>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	\$ No reajutable	142.829	68.105
Otros activos no financieros, corrientes	\$ No reajutable	221.116	126236
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	UF	1.718.330	1530871
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	\$ No reajutable	397.302	0
Activos por impuestos, corrientes	\$ No reajutable	670	0
Activos no corrientes	UF	2.101.038	2474400
<b>Activos no corrientes</b>			
Otros activos financieros, no corrientes	UF	4.403.643	4328222
Otros activos no financieros, no corrientes	UF	5.066.881	4824352
Propiedades, Planta y Equipo	\$ No reajutable	22	22
Activos por impuestos diferidos	\$ No reajutable	888.150	693706
Total de activos (resumen)	\$ No reajutable	1.650.089	888.069
	UF	13.289.892	13.157.845
Total activos clasificados por moneda		14.939.981	14.045.914

Descripción del concepto		30/09/2012	31/12/2011
		M\$	M\$
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	UF	5.227.952	5.506.085
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	UF	1.130.435	798.631
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	\$ No reajutable	3.060.882	2.150.597
			0
<b>Pasivos no corrientes</b>			
			0
Otros pasivos financieros, no corrientes		0	0
Pasivo por impuestos diferidos	\$ No reajutable	931.542	773.255
Total de activos (resumen)	\$ No reajutable	3.992.424	2.923.852
	UF	6.358.387	6.304.716
Total pasivos clasificados por moneda		10.350.811	9.228.568

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011

### Nota 15 - Propiedad, Control y Capital

Al 30 de septiembre de 2012, los accionistas de la sociedad son los siguientes:

<b>Accionistas</b>	<b>Nº Acciones</b>	<b>%</b>
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%
<b>Total</b>	<b>264.218 acciones</b>	<b>100,0000%</b>

#### 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011

### Nota 16 - Ingresos de Actividades Ordinarias

	30/09/2012	30/09/2011
	M\$	M\$
Arriendos percibidos	323.439	353.423
Interés por arriendo en mora	4.282	5.032
Ingresos por administración	187.842	157.444
Otros ingresos operacionales		1.024
Ingresos por Alzamientos	434	0
Total	<u>515.997</u>	<u>516.923</u>

### Nota 17 - Gastos de Administración

Al 30 de septiembre de 2012 y 2011, la composición del rubro es la siguiente:

	30/09/2012	30/09/2011
	M\$	M\$
Gastos y remuneraciones	65.338	26.034
Servicios administrativos	51.758	58.325
Gastos generales	1.177	29.655
Depreciaciones		6.203
Otros egresos fuera de explotación	143.703	0
Total	<u>261.976</u>	<u>120.217</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.

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011

#### Nota 20 - Contingencias y Restricciones

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

#### Nota 21 - Caucciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de junio 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:

<b>Institución</b>	<b>Sociedad</b>	<b>Condición</b>
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

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011

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

#### **Nota 21 - Caucciones Obtenidas de Terceros (continuación)**

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 Construcción Leasing S.A mantiene créditos vigentes avalados por Paz Corp S.A. y Grupo Inmobiliario Pacal S.A., cada uno en un 50%, con Banco Itau y Banco de Crédito e Inversiones, los cuales están sujetos a las siguientes obligaciones financieras:

- (i) Índice de endeudamiento o leverage no mayor a 12 veces.
- (ii) Patrimonio neto mínimo de UF 50.000.
- (iii) Mantener relación deuda/garantía mínima de 1,1 obtenido entre el cociente de la deuda más intereses y el valor comercial de los contratos de leasing.
- (iv) Adicionalmente, el Banco Itau solicita mantener un saldo mínimo de cartera al día de 70%, o en otras palabras, no tener más de un 30% de cartera morosa.

Al 30 de septiembre de 2012, la sociedad ha dado cumplimiento a las obligaciones y limitaciones dispuestas por los referidos créditos con el Banco Crédito e Inversiones y Banco Itau.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011

### **Nota 22 - Sanciones**

#### **a) De la Superintendencia de Valores Y Seguros**

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 julio de 2012 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.