

Estados Financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2019



EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Las Condes, Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

Informe del Auditor Independiente

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Fernando Dughman N.
EY Audit SpA

Santiago, 26 de febrero de 2020

Estados Financieros

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

31 de diciembre de 2019 y 2018

Índice

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera Clasificado.....	1
Estados de Resultados Integrales por Función	3
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	4
Estados de Flujos de Efectivo Intermedio - Método Directo	5
Notas a los Estados Financieros	6
Nota 1 - Información General	6
Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados	7
2.1) Bases de preparación.....	7
2.2) Reclasificaciones.....	7
2.3) Período cubierto de los estados financieros	7
2.4) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas	8
2.5) Nuevas Normas, Interpretaciones y Enmiendas emitidas pero que aún no han entrado en vigencia	13
2.6) Moneda funcional y presentación	16
2.7) Base de conversión	17
2.8) Uso de estimaciones y juicios.....	17
2.9) Efectivo y equivalentes al efectivo	17
2.10) Activos y pasivos financieros.....	17
2.11) Pérdidas por deterioro de valor.....	20
2.12) Propiedades, planta y equipos	20
2.13) Cuenta corriente Empresa relacionada, que devengan intereses.....	21
2.14) Otros activos no financieros - contratos leasing.....	21
2.15) Otros activos financieros - bonos subordinados	22
2.16) Otros activos financieros - activos no corrientes mantenidos para la venta (activos para leasing)	22
2.17) Impuestos a la renta e impuestos diferidos.....	22
2.18) Provisiones.....	23
2.19) Beneficios a los empleados	23
2.20) Dividendos	24
2.21) Reconocimiento de los ingresos y gastos	24
2.22) Transferencias de Activos Financieros Contabilizados como Ventas bajo NIC 39	24

Estados Financieros

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Cambios Contables	25
Nota 4 - Gestión de Riesgos Financieros	25
Nota 5 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo	30
Nota 6 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar.....	30
Nota 7 - Otros Activos no Financieros - Contratos de Leasing	34
Nota 8 - Activos no Corrientes Clasificados como Mantenedos para la Venta - Propiedades Recuperadas	35
Nota 9 - Otros Activos Financieros - Bonos Subordinados	35
Nota 10 - Propiedades, Planta y Equipos.....	36
Nota 11 – Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos	37
Nota 12 - Otros Pasivos Financieros.....	39
Nota 13 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar	41
Nota 14 - Cuentas por Cobrar y por pagar a entidades relacionadas	42
Nota 15 - Otros pasivos no financieros.....	43
Nota 16 - Provisiones por beneficios a los empleados.	43
Nota 17 - Otras Provisiones	43
Nota 18 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda.....	44
Nota 19 - Propiedad, Control y Capital.....	45
Nota 20 - Ingresos de Actividades Ordinarias	45
Nota 21 - Costo de Ventas	46
Nota 22 - Otras Ganancias (Pérdidas)	47
Nota 23 - Gastos de administración.	47
Nota 24 - Ingreso y costo financiero.....	47
Nota 25 - Diferencia de cambio	48
Nota 26 - Resultado vivienda recuperada	48
Nota 27 - Política de Dividendos	48
Nota 28 - Remuneración del Directorio	48
Nota 29 - Contingencias y Restricciones.....	48
Nota 30 - Sanciones.....	48
Nota 31 - Medioambiente	48
Nota 32 - Hechos Relevantes	49
Nota 33 - Hechos Posteriores	49

Estados Financieros

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

31 de diciembre de 2019 y 2018

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificado

31 de diciembre de 2019 y 2018

Activos	Nota N°	31/12/2019	31/12/2018
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	1.013.539	892.731
Activos por impuestos corrientes	11.e	967.053	373.878
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	8	1.048.860	1.124.952
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas		6.365.324	3.703.517
Otras cuentas por cobrar a entidades relacionadas	14.1	6.365.324	3.703.517
Otros activos no financieros	7	6.950.273	6.453.994
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		13.741.084	7.820.663
Documentos y otras cuentas por cobrar	6	13.741.084	7.820.663
Otros activos financieros		1.163.195	2.212.426
Otros activos financieros	9	1.163.195	2.212.426
Activos por impuestos diferidos	11.a	392.356	18.903
Propiedades, Planta y Equipo	10.a	22	22
Total de activos		31.641.706	22.601.086

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificado

31 de diciembre de 2019 y 2018

Patrimonio y pasivos

Pasivos

Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas
 Otras cuentas por pagar a entidades relacionadas
 Pasivos por Impuestos corrientes
 Otros pasivos no financieros
 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar
 Cuenta por pagar a los vendedores de bienes raíces
 Otras cuentas por pagar
 Pasivo por impuestos diferidos
 Otros pasivos financieros
 Provisiones por beneficios a los empleados
 Otras provisiones

Total pasivos

Patrimonio

Capital emitido
 Otras reservas
 Ganancias (pérdidas) acumuladas
 Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora

Patrimonio total

Total de patrimonio y pasivos

	Nota N°	31/12/2019	31/12/2018
		537.633	521.068
	14.2	537.633	521.068
	11.e	1.559.464	654.386
	15	676.675	0
		11.839.646	9.630.020
	13	9.343.866	8.499.520
	13	2.495.780	1.130.500
	11.a	313.700	288.202
	12	3.367.770	1.286.723
	16	3.028	0
	17	830.719	0
		19.128.635	12.380.399
	19	5.551.808	5.551.808
		145.496	145.496
		6.815.767	4.523.383
		12.513.071	10.220.687
		12.513.071	10.220.687
		31.641.706	22.601.086

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Estado de resultados Integrales		01/01/2019	01/01/2018
Ganancia (pérdida)	Nota N°	31/12/2019	31/12/2018
Ingresos de actividades ordinarias		5.968.895	3.237.570
Otros ingresos	20	5.968.895	3.237.570
Costo de Ventas	21	(566.738)	(505.856)
Remuneraciones	21	(93.883)	(112.833)
Gastos por recaudación de dividendos	21	(45.198)	(25.420)
Pérdida por provisión de prepago	21	(3.151)	(51.675)
Prima de póliza del seguro de garantía	21	(39.694)	0
Otros costos de ventas	21	(384.812)	(315.928)
Ganancia bruta		5.402.157	2.731.714
Otros ingresos, por función		0	177.277
Gastos de administración	23	(931.014)	(760.601)
Otros gastos, por función		0	0
Otras ganancias (pérdidas)	22	(545.898)	(430.160)
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales		3.925.245	1.718.230
Ingresos financieros	24	13.003	14.999
Costos financieros	24	(162.986)	(57.685)
Diferencias de cambio	25	0	0
Resultados por unidades de reajuste		353.435	137.093
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre importes en libro anterior y el valor razonable de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable	26	150.060	332.126
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		4.278.757	2.144.763
Gasto por impuestos a las ganancias	11.b	(1.003.923)	(883.520)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		0	
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		0	
Ganancia (pérdida)		3.274.834	1.261.243
Otro resultado integral			0
Resultado integral total		3.274.834	1.261.243
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral total		3.274.834	1.261.243

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

31 de diciembre de 2019 y 2018

		Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
5.61.10.10	Saldo Inicial Período Actual 01/01/2019	5.551.808	145.496		4.523.383			10.220.687
5.61.10.20	Incremento (disminución) por cambios en políticas contables				0			0
5.61.10.30	Incremento (disminución) por correcciones de errores				0			0
5.61.10.00	Saldo Inicial Reexpresado	5.551.808	145.496		4.523.383			10.220.687
	Cambios en patrimonio							
5.61.11.00	Resultado Integral							
5.61.11.01	Ganancia (pérdida)				3.274.834			3.274.834
5.61.11.02	Otro resultado integral							
5.61.11.03	Resultado integral							
5.61.12.00	Emisión de patrimonio							
5.61.13.00	Dividendos				(982.450)			(982.450)
5.61.14.00	Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios							
5.61.15.00	Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios							
5.61.16.00	Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios							
5.61.17.00	Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera							
5.61.18.00	Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control							
5.61.19.00	Total de cambios en patrimonio				2.292.384			2.292.384
5.61.20.00	Saldo Final Período Actual 31/12/2019	5.551.808	145.496	0	6.815.767	0	0	12.513.071

		Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
5.61.10.10	Saldo Inicial Período Actual 01/01/2018	5.551.808	145.496		3.262.140			8.959.444
5.61.10.20	Incremento (disminución) por cambios en políticas contables							0
5.61.10.30	Incremento (disminución) por correcciones de errores							
5.61.10.00	Saldo Inicial Reexpresado	5.551.808	145.496		3.262.140			8.959.444
	Cambios en patrimonio							
5.61.11.00	Resultado Integral							
5.61.11.01	Ganancia (pérdida)				1.261.243			1.261.243
5.61.11.02	Otro resultado integral							
5.61.11.03	Resultado integral							
5.61.12.00	Emisión de patrimonio							
5.61.13.00	Dividendos							
5.61.14.00	Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios							
5.61.15.00	Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios							
5.61.16.00	Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios							
5.61.17.00	Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera							
5.61.18.00	Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control							
5.61.19.00	Total de cambios en patrimonio				1.261.243			1.261.243
5.61.20.00	Saldo Final Período Actual 31/12/2018	5.551.808	145.496		4.523.383			10.220.687

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo

31 de diciembre de 2019 y 2018

Estado de Flujo de Efectivo Directo

N° de	01/01/2019	01/01/2018
Nota	31/12/2019	31/12/2018

Estado de flujos de efectivo

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación

Clases de cobros por actividades de operación	43.468.046	25.104.802
Otros ingresos por actividades operacionales	43.468.046	25.104.802
Clases de pagos	(41.226.048)	(24.408.283)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(41.145.275)	(24.294.111)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	0	
Pagos a y por cuenta de los empleados	(80.773)	(114.172)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación	2.241.998	696.519
Intereses pagados	(1.058.150)	0
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)	0	(714.514)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(2.341.658)	(38.934)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(1.157.810)	(56.929)

Flujo Originado por Actividades de Inversión

Préstamos de entidades relacionadas	(10.826.328)	3.730.517
Cobros a entidades relacionadas	8.725.385	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(2.100.943)	3.730.517

Flujo Originado por Actividades de Financiamiento

Total importes procedentes de préstamos	3.549.687	4.336.530
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	0	0
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	3.549.687	4.336.530
Préstamos de entidades relacionadas	0	0
Desembolsos de préstamos	0	(7.155.873)
Intereses pagados	(170.126)	0
Dividendos recibidos	0	0
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	3.379.561	(2.819.343)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa	120.808	854.245

Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo

Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	120.808	854.245
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	892.731	38.486
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5 1.013.539	892.731

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 1 - Información General

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

Con fecha 5 de noviembre de 2004, la Sociedad se inscribió en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero, quedando inscrita con el N°857 en dicho registró, por lo tanto está bajo la fiscalización de dicha Comisión.

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

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

Para la realización de su objeto, la Sociedad se regirá por las disposiciones contenidas en la Ley N°19.281, del 27 de marzo de 1995, sobre "Arrendamientos de Viviendas con Promesa de Compraventa", su normativa complementaria y las que se establecieron o introduzcan en el futuro. La Sociedad podrá concurrir a la formación de nuevas personas jurídicas de cualquier tipo, o ingresar a ellas.

Con fecha 25 de septiembre de 2009, la Sociedad inscribió en el Registro de Comercio a fojas 46203 número 31960, el cambio de la razón social, pasando de Vive Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. a Hipotecaria la Construcción Leasing S.A.

Con fecha 9 de mayo de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley N°20.382 de octubre de 2009, se procedió a cancelar su inscripción N°857 en el Registro de Valores y paso a formar parte del Registro de Entidades Informantes, bajo el N°110.

Al 31 de diciembre de 2019 la distribución de la propiedad se desglosa de la siguiente manera:

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

El número de empleados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 asciende a 7 personas.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados

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

2.1) Bases de preparación

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

La autorización para la emisión de los presentes estados financieros correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2019 fue aprobada por el Directorio en sesión de fecha 26 de febrero de 2020.

2.2) Reclasificaciones

La Sociedad no ha efectuado reclasificaciones a los Estados Financieros previamente reportados al 31 de diciembre de 2018.

2.3) Período cubierto de los estados financieros

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

- Estado de situación financiera clasificado

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

El estado de situación financiera clasificado está preparado al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

- Estado de resultados integrales por función

El estado de resultado integral por función se presenta para los períodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.3) Período cubierto de los estados financieros (continuación)

- Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método directo, para los períodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

- Estado de cambios en el patrimonio neto

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los períodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

2.4) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas

La Compañía aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2019 o fecha posterior. La Compañía no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

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

Normas e Interpretaciones		Fecha de Aplicación Obligatoria
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019
IFRS 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero de 2019

IFRS 16 Arrendamientos

IFRS 16 reemplaza a IAS 17 *Arrendamientos*, IFRIC 4 *Determinación si un Acuerdo contiene un Arrendamiento*, SIC-15 *Arrendamientos Operativos-Incentivos* y SIC-27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*. La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios tengan en cuenta la mayoría de los arrendamientos en un solo modelo de balance.

La contabilidad del arrendador según IFRS 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto a IAS 17. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros utilizando principios similares a los de IAS 17.

La Sociedad evaluó el impacto que podría generar la mencionada norma concluyendo que no afecta los estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.4) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas (continuación)

IFRIC 23 Tratamiento de posiciones fiscales inciertas

La interpretación aborda la contabilización de los impuestos sobre la renta cuando los tratamientos impositivos implican incertidumbre que afecta la aplicación de IAS 12 Impuestos sobre la renta. No se aplica a los impuestos o gravámenes que están fuera del alcance de IAS 12, ni incluye específicamente los requisitos relacionados con los intereses y las sanciones asociadas con tratamientos fiscales inciertos. La Interpretación aborda específicamente lo siguiente:

- Si una entidad considera el tratamiento de posiciones fiscales inciertas por separado
- Las suposiciones que una entidad hace sobre la evaluación de los tratamientos fiscales por parte de las autoridades fiscales
- Cómo una entidad determina la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos fiscales no utilizados y las tasas impositivas.
- Cómo una entidad considera los cambios en los hechos y circunstancias.

La entidad debe determinar si debe considerar cada tratamiento de una posición fiscal incierta por separado o junto con uno o más tratamientos de posiciones fiscales inciertas. Se debe tomar el enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre.

La Sociedad evaluó el impacto que podría generar la mencionada norma concluyendo que no afecta los estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.4) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas (continuación)

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3	Combinaciones de negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IFRS 9	Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa	1 de enero de 2019
IFRS 11	Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IAS 12	Impuestos a las ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio	1 de enero de 2019
IAS 23	Costos sobre préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019
IAS 28	Inversiones en asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019
IAS 19	Beneficios a los empleados – Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019

IFRS 3 Combinaciones de Negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable. Las enmiendas deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

IFRS 9 Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa

Bajo IFRS 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la IFRS 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de “solo pagos de principal más intereses” independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.4) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas (continuación)

Las enmiendas a IFRS 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

IFRS 11 Acuerdos Conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define IFRS 3. Las enmiendas aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

IAS 12 Impuestos a las Ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculadas más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

IAS 23 Costo por Préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completas.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.4) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas (continuación)

IAS 28 Inversiones en Asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica a IFRS 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la IFRS 9, se aplica a estos intereses a largo plazo.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

IAS 19 Beneficios a los Empleados – Modificación, reducción o liquidación del plan

Las enmiendas a IAS 19 abordan la contabilización cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan durante un período de reporte.

Las enmiendas especifican que cuando una modificación, reducción o liquidación de un plan se produce durante el período de reporte anual, la entidad debe:

- Determine el costo actual de servicios por el resto del período posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan, utilizando los supuestos actuariales usados para medir nuevamente el pasivo (activo) por beneficios definidos, neto, reflejando los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento
- Determinar el interés neto por el resto del período después de la modificación, reducción o liquidación del plan utilizando: el pasivo (activo), neto por beneficios definidos que refleje los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento; y la tasa de descuento utilizada para medir nuevamente el pasivo (activo) neto por beneficios definidos

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

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

Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

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

	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
Marco Conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021

Marco Conceptual (revisado)

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

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

La Compañía aún se encuentra evaluando el impacto que tendrá la aplicación de esta modificación al Marco Conceptual.

IFRS 17 Contratos de Seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y divulgación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la IFRS 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.

IFRS 17 es efectiva para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique IFRS 9 e IFRS 15.

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

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

Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
IAS 1 e IAS 8	Definición de material	1 de enero de 2020
IFRS 9, IAS 9 e IFRS 7	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia	1 de enero de 2020
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

IFRS 3 Combinaciones de Negocios - Definición de un negocio

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

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

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

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

Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020 (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

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

Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020 (continuación)

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

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

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

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

2.6) Moneda funcional y presentación

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.7) Base de conversión

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

Moneda	2019	2018
	\$	\$
Unidades de Fomento	28.309,94	27.565,79
Dólar Observado	<u>748,74</u>	<u>694,77</u>

2.8) Uso de estimaciones y juicios

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

2.9) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los Estados Financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no están sujetos a un riesgo significativo de cambios en su valor.

2.10) Activos y pasivos financieros

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

i) Clasificación

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.10) Activos y pasivos financieros (continuación)

i) Clasificación (continuación)

La Sociedad clasifica los activos financieros sobre la base del:

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

ii) Valorización a costo amortizado

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

iii) Instrumentos de inversión al valor razonable con cambios en resultados

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

iv) Medición de valor razonable

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.10) Activos y pasivos financieros (continuación)

iv) Medición de valor razonable (continuación)

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

v) Pasivos financieros no derivados

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

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

vi) Baja

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

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

vii) Compensación

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.11) Pérdidas por deterioro de valor

i) Activos financieros

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

ii) Activos no financieros

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

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

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

2.12) Propiedades, planta y equipos

Las partidas de propiedad, planta y equipo son 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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.12) Propiedades, planta y equipos (continuación)

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

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

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

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

2.13) Cuenta corriente Empresa relacionada, que devengan intereses

Estos préstamos se registran por el efectivo recibido, neto de los costos incurridos en la transacción. Se valorizan a su costo amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo, conforme a lo instruido en NIC 24.

2.14) Otros activos no financieros - contratos leasing

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

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.15) Otros activos financieros - bonos subordinados

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

Su valorización se efectúa a “valor justo” de acuerdo a lo establecido en IFRS 9 bajo la clasificación de “valor razonable con efectos en resultados”.

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

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

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

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

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

2.17) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

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

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

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

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

2.18) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando:

- i) La Sociedad tiene una obligación presente 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.

2.19) Beneficios a los empleados

- i) Vacaciones del personal

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

- ii) Otros beneficios o incentivos

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.20) Dividendos

La distribución de dividendos a los Accionistas se reconoce como un pasivo al momento en que la Junta Extraordinaria de Accionistas lo aprueba en función de la política de dividendos acordada.

2.21) Reconocimiento de los ingresos y gastos

La Sociedad reconoce como ingresos de la explotación la utilidad realizada luego de un proceso de venta-endorso de contratos de leasing a inversionistas institucionales o terceros.

Se reconocen ingresos sobre la cartera administrada y se cobra una comisión mensual por la Administración de estos créditos.

Se reconocen ingresos, sobre la Administración de seguros que se realizan a las Compañías de seguros, por los productos que se administran por ellos.

Los ingresos financieros son contabilizados de acuerdo a su devengo y son presentados en el rubro Ingresos de actividades ordinarias.

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

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

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

Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. no ha consolidado las entidades de cometido especial en las cuales se han transferido los activos financieros, ya que no poseen el control sobre estas Compañías según la definición de control de NIIF 10.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Cambios Contables

3.1) Cambio de Presentación

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

3.2) Adopción IFRS 16

La Sociedad concluyó que el arriendo que mantiene los arrendamientos que mantiene al 31 de diciembre de 2019 son inmateriales, por lo tanto, la adopción de esta norma no genera impacto en los Estados Financieros.

Nota 4 - Gestión de Riesgos Financieros

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

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

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 4 - Gestión de Riesgos Financieros (Continuación)

4.1) Riesgo de mercado

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

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

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

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

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

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

- Administración de carteras de contratos de leasing habitacional

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 4 - Gestión de Riesgos Financieros (Continuación)

4.1) Riesgo de mercado (continuación)

- Administración de carteras de contratos de leasing habitacional (continuación)

La Administración de carteras está estrictamente regulada por contratos de Administración primaria, lo que obliga a ambas partes a ejecutar en tiempo y forma un protocolo muy preciso de eventos y actividades, por lo que su incumplimiento se hace muy improbable.

La Administración de seguros también se regula de manera estricta y puede afectarse por ajustes en los márgenes de mercado.

- Venta de propiedades recuperadas

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

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

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

4.2) Riesgo de tipo de cambio (UF)

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

4.3) Riesgo de tasa de interés

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 4 - Gestión de Riesgos Financieros (Continuación)

4.4) Riesgo de crédito

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

- Activos Financieros

Corresponde a los saldos de depósitos a plazo y valores negociables. La capacidad de la Sociedad de recuperar estos Fondos a su vencimiento depende de la solvencia de la institución en el que se encuentren depositados. Como mitigante a este riesgo, la Sociedad tiene una política financiera que especifica parámetros de calidad crediticia que deben cumplir las instituciones financieras para poder ser consideradas elegibles como depositarias de los productos ya indicados, así como límites máximos de concentración por institución.

- Deudores por ventas y otras cuentas por cobrar

El riesgo de incobrabilidad de los deudores por venta de la Sociedad se establece cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeuda de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

El siguiente cuadro ilustra el estado de morosidad de la cartera de contratos de leasing habitacional al 31 de diciembre de 2019:

Cuotas Morosas	N° Contratos	Saldo Insoluto M\$	Provisión Incobrables M\$
Al Día	256	5.172.548	0
1 a 6 Cuotas	64	1.149.387	0
7 a 8 Cuotas			0
más de 9 Cuotas	42	594.647	0

La Sociedad ha implementado un comité de auditoría el que funciona con periodicidad mensual y es integrado por el Gerente General, el Gerente de Finanzas, el Jefe de Cobranzas, el Jefe de Créditos más un Director. En esta instancia se revisa un informe en el que se controlan principalmente con los análisis de saldos de cuentas contables de saldos materiales y se proponen estrategias de recuperación según la antigüedad de los saldos. Adicionalmente, con periodicidad semanal se ha instaurado un Comité de Cobranza en el que se realiza un seguimiento a la cartera contratos de leasing habitacional según su estado de deterioro. En esta instancia se revisan constantemente los procedimientos y se determinan acciones de corto y largo plazo tendientes a mejorar los indicadores de desempeño y recupero de cartera, así como también a realizar los ajustes necesarios a en la política de selección de riesgos de la Compañía. Ver criterio de provisión según nota 5.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 4 - Gestión de Riesgos Financieros (Continuación)

4.5) Riesgo de liquidez

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

El siguiente cuadro corresponde a los flujos de efectivo contractuales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019:

Código de Cuenta	Activo	Hasta 90 días M\$	Más 90 días y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	Total M\$
	Deudores por leasing	\$ -	\$ 783.450	\$ 14.083.878	14.867.328
	Facturas por cobrar	\$ 242.679	\$ -	\$ -	242.679
	Subsidios por cobrar	\$ -	\$ 6.171.567	\$ 3.729.908	9.901.474
	Arriendos morosos	\$ -	\$ -	\$ 670.936	670.936
	Deudores varios	\$ -	\$ -	\$ 1.405.249	1.405.249
	Otros	\$ -	\$ 671.007	\$ -	671.007
Total	Total	\$ 242.679	\$ 7.626.024	\$ 19.889.970	\$ 27.758.673

Código de Cuenta	Pasivo	Hasta 90 días M\$	Más 90 días y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	Total M\$
	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	\$ 2.495.779	\$ 9.343.866	\$ -	11.839.646
	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	\$ -	\$ 537.633	\$ -	537.633
Total	Total	\$ 2.495.779	\$ 9.881.499	\$ -	\$ 12.377.279

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

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 4 - Gestión de Riesgos Financieros (Continuación)

4.6) Riesgo de Capital

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

Nota 5 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Efectivo en caja	699	-
Bancos	1.008.170	856.409
Total efectivo	1.008.869	856.409
Fondos Mutuos	4.670	36.322
Total equivalente al efectivo	4.670	36.322
Total efectivo y equivalente al efectivo	1.013.539	892.731

Nota 6 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

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

Código de Cuenta	Concepto	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
5.10.06.04	* Documentos y otras cuentas por cobrar	13.741.084	7.820.663
Total		13.741.084	7.820.663

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

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

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

*Documentos y otras cuentas por cobrar	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Gastos operacionales por cobrar	552.474	39.357
Otras cuentas por cobrar a compañías de seguros	293.326	85.683
Primas de seguros por cobrar	-	-
Dividendos garantizados por cobrar	1.112.978	953.538
Otros (*)	11.782.306	6.742.085
Total	13.741.084	7.820.663

*Apertura de Cuenta: "Otros"	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Facturas por cobrar	242.679	232.234
Documentos Protestados	3.118	8.002
Agencias por Cobrar	-	49.029
Anticipo a Proveedores	43.557	60.810
Cuenta Corriente del Personal	-	2.494
Fondos a Rendir	14.077	13.288
Deudores Varios	1.663.526	923.994
Subsidios Leasing (*)	9.646.209	5.270.093
Provisión Cuentas por Cobrar	169.141	182.141
Total	11.782.306	6.742.085

(*) Corresponde a la cuenta por cobrar por una porción del pie relacionado al valor de la vivienda pagado contra un subsidio pendiente de asignación por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Al 31 de diciembre del 2019 se habían solicitado (aún pendientes de asignar) UF 277.834 y por solicitar UF 62.902.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

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

b) Antigüedad de los deudores comerciales

31-12-2019

		Con vencimiento entre (meses)						Total
		0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
Código de Cuenta	Concepto	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
5.10.06.04	Documentos y otras cuentas por cobrar	9.630.810	153.598	751.970	140.657	639.935	2.424.114	13.741.084
Total		9.630.810	153.598	751.970	140.657	639.935	2.424.114	13.741.084

		Con vencimiento entre (meses)						Total
		0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
*Apertura de Cuenta: "Documentos y otras cuentas por cobrar"		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos operacionales por cobrar		12.282	1.092	6.124	33.001	43.196	456.779	552.474
Otras cuentas por cobrar a compañías de seguros		293.326	-	-	-	-	-	293.326
Dividendos garantizados por cobrar		244.122	132.582	736.274	-	-	-	1.112.978
Otros (*)		9.081.079	19.924	9.572	107.656	596.739	1.967.336	11.782.306
Total		9.630.809	153.598	751.970	140.657	639.935	2.424.115	13.741.084

(*) Corresponde a la cuenta por cobrar por una porción del pie relacionado al valor de la vivienda pagado contra un subsidio pendiente de asignación por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Al 31 de diciembre del 2019 se habían solicitado (aún pendientes de asignar) UF 277.834 y por solicitar UF 62.902.

31-12-2018

		Con vencimiento entre (meses)						Total
		0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
Código de Cuenta	Concepto	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
5.10.06.04	Documentos y otras cuentas por cobrar	1.161.532	419.389	669.760	1.252.434	525.499	3.792.049	7.820.663
Total		1.161.532	419.389	669.760	1.252.434	525.499	3.792.049	7.820.663

		Con vencimiento entre (meses)						Total
		0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
*Apertura de Cuenta: "Documentos y otras cuentas por cobrar"		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos operacionales por cobrar		-	-	-	10.385	-	28.972	39.357
Otras cuentas por cobrar a compañías de seguros		1.794	1.103	1.874	5.148	1.635	74.129	85.683
Dividendos garantizados por cobrar		953.538	-	-	-	-	-	953.538
Otros		206.200	418.286	667.886	1.236.901	523.864	3.688.948	6.742.085
Total		1.161.532	419.389	669.760	1.252.434	525.499	3.792.049	7.820.663

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

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

d) Deterioro de cuentas por cobrar

Deterioro de valor de las cuentas por cobrar contabilizados a costo amortizado	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Deterioro de valor, mutuos hipotecarios otorgados de cartera propia	-	-
Deterioro de valor, créditos leasing otorgados de cartera propia	830.719	236.961
Total	830.719	236.961

Antigüedad del deterioro de valor de las cuentas por cobrar contabilizados a costo amortizado	Con vencimiento entre (meses)						Total
	0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
*Apertura de Cuenta: "Documentos y otras cuentas por cobrar"	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deterioro de valor, mutuos hipotecarios otorgados de cartera propia	-	-	-	-	-	-	-
Deterioro de valor, créditos leasing otorgados de cartera propia	-	-	-	-	-	830.719	830.719
Total	-	-	-	-	-	830.719	830.719

Movimiento de provision de incobrables	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Saldo Inicial	236.961	40.566
Incremento de la provision	593.758	196.395
Incremento por combinacion de negocios		
Usos de provision		
Decrementos de provision		
Total	830.719	236.961

De acuerdo con los criterios señalados en nota 2.10, la Sociedad mantiene registrada una provisión por deterioro de los deudores comerciales por M\$ 830.719.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 7 - Otros Activos no Financieros - Contratos de Leasing

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

Código de Cuenta	Corrientes	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$	Moneda Origen
	Deudores por leasing corto plazo	\$ 783.450	\$ 734.321	UF
	Rentas diferidas corto plazo	(638.173)	(618.130)	UF
Total	Total	\$ 145.277	\$ 116.191	

Código de Cuenta	No Corrientes	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$	Moneda Origen
		Hasta 90 días M\$	Más 90 días y hasta 1 año M\$	
	Deudores leasing largo plazo	\$ 14.083.878	\$ 13.425.182	UF
	Rentas diferidas largo plazo	(7.281.671)	(7.090.167)	UF
	Gastos diferidos por activos en proceso	\$ 2.789	\$ 2.788	UF
Total	Total	\$ 6.804.996	\$ 6.337.803	
	Total números de operaciones	362	394	

	Total Otros Activos No Financiero	\$ 6.950.273	\$ 6.453.994	
--	--	---------------------	---------------------	--

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

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

Concepto	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Propiedad Recuperada	1.169.776	1.144.420
Provisión menor valor	(120.916)	(19.468)
Total	1.048.860	1.124.952

Nota 9 - Otros Activos Financieros - Bonos Subordinados

Otros activos financieros	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Bono Subordinado	1.128.160	1.174.478
Bono de Renta Fija	35.035	1.037.948
Total	1.163.195	2.212.426

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

El detalle de estos bonos es el siguiente:

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

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

Indicadores de Desempeño de Cartera

Valor del Parámetro

Tasa de Prepago Acumulado.	5,00%
Tasa de Morosidad Friccional.	25,00%
Tasa de Default Acumulado.	15,00%
Porcentaje de Pérdida de Valor de las Garantías Hipotecarias.	25,00%
Tasa UF de Descuento de los Flujos de Caja. (Tasa BCU 10 al 02.01.2020)	0,30%

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 10 - Propiedades, Planta y Equipos

a) Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Neto

Código de Cuenta	Item	31-12-2019 M\$			31-12-2018 M\$		
		Valor Bruto M \$	Deprec. Acumulada M \$	Valor Neto M\$	Valor Bruto M \$	Deprec. Acumulada M \$	Valor Neto M\$
	Equipos de oficina	\$ 3.021	\$ 3.021	\$ 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

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

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

Código de Cuenta		Equipos de oficina M\$	Equipos de oficina M\$	Muebles y útiles M\$	Otros activos fijos M\$	Total M\$
	Saldo inicial al 1 de enero de 2018	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 22	\$ 22
	Cambios	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	Adiciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	Desapropiaciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	Retiros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	Gastos por depreciación	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	Otros incrementos (disminuciones)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Total	Total cambios	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 22	\$ 22

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen bienes del activo inmovilizado que estén afectos como garantía al cumplimiento de obligaciones, ni en curso de construcción, ni tampoco hay compromisos de adquisición de bienes de inmovilizado material.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 11 – Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos

a) Impuestos diferidos

Detalle	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Activos por impuestos diferidos		
Provisión deudores incobrables	224.294	60.081
Provisión valores negociables	-	12.164
Provisión vacaciones	818	1.242
Otras provisiones	167.244	(54.584)
Total, activos por impuestos diferidos	392.356	18.903
Pasivos por impuestos diferidos		
Bonos subordinados	304.603	296.242
Provisión ingresos (gastos activados)	9.097	(8.040)
Total, pasivos por impuestos diferidos	313.700	288.202
Total, neto Activo (Pasivo)	78.656	(269.299)

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

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

	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Gasto por impuesto corriente a las ganancias	-	
Gasto por impuesto corriente	1.351.877	599.196
Ajuste al impuesto corriente del ejercicio anterior	-	-
Otros Gastos por impuesto Corriente	-	
Gasto por impuesto corriente, neto, total	1.351.877	599.196
Gasto por impuesto diferido a las ganancias	-	
Gasto diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	(347.954)	284.324
Reducciones (aumentos) de valor de activos por impuestos durante la evaluación de su utilidad	-	-
Gastos por impuestos diferidos, neto, total	(347.954)	284.324
Gasto por impuesto a las ganancias	1.003.923	883.520

c) Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta una renta líquida positiva de M\$ 5.073.008, constituyéndose provisión de M\$ 1.357.585. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad determina una renta líquida imponible positiva de M\$ 1.682.627 por lo cual se constituyó una provisión de impuesto a la renta de M\$ 588.715.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 11 - Impuestos (continuación)

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

	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	1.155.264	579.085
Efecto impositivo por cambio de tasa legal	0	-
Efecto impositivo de tasas en otras jurisdicciones	0	-
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	-	-
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	214.442	357.626
Otros incrementos (disminuciones) en cargo por impuestos legales	(365.783)	(53.191)
Total ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(151.341)	304.435
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	1.003.923	883.520

e) Impuestos por recuperar y por pagar.

Activos por impuestos corrientes

	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Impuesto por recuperar año anterior	670	671
Pagos provisionales mensuales	963.769	370.307
Otros créditos	2.614	2.900
Total	967.053	373.878

Pasivos por impuestos corrientes

	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Impuesto a la renta primera categoría	(1.357.585)	(608.521)
Otros	(201.879)	(45.865)
Total	(1.559.464)	(654.386)

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 12 - Otros Pasivos Financieros

Detalle	Saldo al	Saldo al
	31-12-2019	31-12-2018
	M \$	M \$
Obligaciones con banco	3.367.770	1.286.723
Total Otros Pasivos financieros	3.367.770	1.286.723

a) Préstamos bancarios

La Sociedad, 31 de diciembre de 2019 y 2018, registra las siguientes obligaciones con instituciones bancarias:

Código de Cuenta	Prestamos Bancarios	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$	Moneda de Origen
LC	Banco Santander	\$ 470.140	\$ 380.024	\$
LC	Banco BCI	\$ 8.124	\$ -	\$
LC	Banco BBVA	\$ -	\$ 48.723	\$
LC	Banco de Chile	\$ 149.620	\$ 18.744	\$
LC	Banco Consorcio	\$ 11.550	\$ -	\$
Préstamo	Banco BCI	\$ 1.862.986	\$ 358.301	UF
Préstamo	Banco Santander	\$ 865.350	\$ -	\$
Préstamo	Banco BBVA	\$ -	\$ 38.951	\$
Préstamo	Banco Consorcio	\$ -	\$ 150.000	\$
Préstamo	Banco Scotiabank	\$ -	\$ 218.633	\$
Préstamo	Banco Internacional	\$ -	\$ 73.347	\$
	Total	\$ 3.367.770	\$ 1.286.723	

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 12 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

b) Préstamos bancarios y no bancarios

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre 2018, registra las siguientes obligaciones financieras con instituciones bancarias y no bancarias.

Clase de pasivo 31-12-2019	País	RUT	Nombre del acreedor	Moneda	hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Más de 1 a 3 años	Más de 3 a 5 años	Más de 5 años	Total Valor Contable	Tipo de Amortización	Tasa efectiva Mes	Total Valor Nominal	Tasa Nominal Mes
Línea de Crédito Bancaria	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	\$		470.140				470.140		0,64%	470.140	0,64%
Línea de Crédito Bancaria	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	\$		8.124				8.124		0,60%	8.124	0,60%
Línea de Crédito Bancaria	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	\$		149.620				149.620		0,63%	149.620	0,63%
Línea de Crédito Bancaria	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	\$		11.550				11.550		0,63%	11.550	0,63%
Crédito en cuotas	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	UF	163.670	497.358	1.201.958			1.862.986		0,64%	1.862.986	0,64%
Crédito en cuotas	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	\$		865.350				865.350		0,63%	865.350	0,63%
FT Vendor Finance Chile S.A.	Chile	76.140.676-0	Leasing	UF		-	-			-		1,24%	-	1,24%
Total					163.670	2.002.142	1.201.958	-	-	3.367.770	-	0,62%	3.367.770	0,62%

Clase de pasivo 31-12-2018	País	RUT	Nombre del acreedor	Moneda	hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Más de 1 a 3 años	Más de 3 a 5 años	Más de 5 años	Total Valor Contable	Tipo de Amortización	Tasa efectiva Mes	Total Valor Nominal	Tasa Nominal Mes
Línea de Crédito Bancaria	Chile	97.011.000-3	Banco Internacional	\$		73.346				73.346		0,71%	73.346	0,71%
Línea de Crédito Bancaria	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	\$		380.024				380.024		0,64%	380.024	0,64%
Línea de Crédito Bancaria	Chile	97.032.000-8	Banco BBVA	\$		48.723				48.723		0,63%	48.723	0,63%
Línea de Crédito Bancaria	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	\$		18.744				18.744		0,63%	18.744	0,63%
Crédito en cuotas	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	\$		358.302				358.302		0,00%	358.302	0,00%
Crédito en cuotas	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	\$		150.000				150.000		0,00%	150.000	0,00%
Línea de Capital de Trabajo	Chile	97.032.000-8	Banco BBVA	\$		38.951				38.951		0,00%	38.951	0,00%
Crédito en cuotas	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	\$		218.633				218.633		0,00%	218.633	0,00%
Total					-	1.286.723	-	-	-	1.286.723	-	0,62%	1.286.723	0,62%

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 12 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

c) Vencimientos y Renovaciones Posteriores

Banco	Producto	M\$	Fecha de Vencimiento	Fecha de Renovación
Banco Santander	LC	\$ 470.140	30-09-2020	01-10-2020
Banco BCI	LC	\$ 8.124	30-03-2020	01-04-2020
Banco BBVA	LC	\$ -	30-03-2020	01-04-2020
Banco de Chile	LC	\$ 149.620	30-04-2020	Indefinida
Banco Consorcio	LC	\$ 11.550	31-05-2020	01-06-2020
Banco BCI	Préstamo	\$ 1.862.986	31-12-2024	-
Banco Santander	Préstamo	\$ 865.350	30-03-2020	-
Total	Total	\$ 3.367.770		

Nota 13 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar

Código de Cuenta	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Cuenta por pagar a los vendedores de bienes raíces	9.343.866	8.499.520
* Otras cuentas por pagar	2.495.780	1.130.500
Total	11.839.646	9.630.020

*Apertura de Cuenta: "Otras cuentas por pagar"	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Proveedores	198.296	167.345
Honorarios	7.730	10.229
Depósitos por aclarar	936.090	765.658
* Otros	1.353.664	187.268
Total	2.495.780	1.130.500

*Apertura de Cuenta: "Otros"	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Sueldos por pagar	-	8.668
Provisiones varias	371.214	160.306
Dividendos mínimos por pagar a accionistas	982.450	-
Otros	-	18.294
Total	1.353.664	187.268

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta el siguiente detalle de los saldos, transacciones y demás requerimientos establecidos por la NIC 24

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

14.1) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Cuentas por cobrar empresas relacionadas

RUT	Sociedad	Código de cuenta	Descripción de la transacción	Plazo de transacción	Naturaleza de la transacción	Moneda	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
		5.10.04.04	* Otras cuentas por cobrar a entidades relacionadas		Cuenta corriente	pesos	6.365.324	3.703.517
Total							6.365.324	3.703.517

La apertura de las cuentas es:

Apertura de Cuenta		* Otras cuentas por cobrar a entidades relacionadas						
RUT	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$	
96.546.470-0	Hipotecaria La Construcción S.A.	Préstamos en cta. cte.		Cuenta corriente	pesos	2.970.199	805.375	
76.491.474-0	Pacal Grupo Financiero	Préstamos en cta. cte.		Cuenta corriente	pesos	2.976.378	2.898.142	
76.256.371-1	HLC Capital	Préstamos en cta. cte.		Cuenta corriente	pesos	418.747	-	
Total						6.365.324	3.703.517	

14.2) Cuentas por pagar empresas relacionadas

RUT	Sociedad	Código de cuenta	Descripción de la transacción	Plazo de transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
		5.21.01.03	* Otros cuentas por pagar a entidades relacionadas		Cuenta corriente	pesos	537.633	521.068
Total							537.633	521.068

La apertura de las cuentas es:

Apertura de Cuenta		* Otros cuentas por pagar a entidades relacionadas						
RUT	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$	
76.491.474-0	Grupo Financiero Pacal S.A.	Préstamos en cta. cte.		Cuenta corriente	pesos	212.258	514.340	
76.256.371-1	HLC Capital	Préstamos en cta. cte.		Cuenta corriente	pesos	325.375	6.728	
Total						537.633	521.068	

14.3) Transacciones con empresas relacionadas.

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2019 M\$	Efecto en Resultado cargo(abono)	31-12-2018 M\$	Efecto en Resultado cargo(abono)
76.256.371-1	HLC Capital S.A.	Accionista	Pesos	(100.100)	0	86.635	
96.546.470-0	Hipotecaria La Construcción S.A	Controladora	Pesos	1.339.212	69.398	(294.649)	40.397
76.491.474-0	Grupo Financiero Pacal S.A.	Matriz - Controladora	Pesos	(302.082)	0	12.430	

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 15 - Otros pasivos no financieros.

Concepto	Saldo al	Saldo al
	31-12-2019	31-12-2018
	M \$	M \$
Dividendos por pagar	562.610	-
Otros pasivos no financieros	114.065	-
Total	676.675	-

Nota 16 - Provisiones por beneficios a los empleados.

Detalle	Saldo al	Saldo al
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Provisión vacaciones	3.028	-
Total Beneficios a los empleados	3.028	-

Nota 17 - Otras Provisiones

Detalle	Saldo al	Saldo al
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Otras Provisiones (*)	830.719	-
Otras Provisiones	830.719	-

(*) Se incluye un saldo de M\$504.872 correspondientes a Provisión por menor valor de venta de Bonos BVL (Bonos Vivienda Leasing).

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 18 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda

Descripción del concepto	Moneda	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Activos			
Activos corrientes (presentación)			
Efectivo y equivalentes al efectivo	\$ No reajutable	\$ 1.013.539	\$ 892.731
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	UF	\$ 13.741.084	\$ 7.820.663
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	\$ No reajutable	\$ 6.365.324	\$ 3.703.517
Activos por impuestos, corrientes	\$ No reajutable	\$ 967.053	\$ 373.878
Activos no corrientes	UF	\$ 1.048.860	\$ 1.124.952
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	UF	\$ 1.163.195	\$ 2.212.426
Otros activos no financieros, no corrientes	UF	\$ 6.950.273	\$ 6.453.994
Propiedades, Planta y Equipo	\$ No reajutable	\$ 22	\$ 22
Activos por impuestos diferidos	\$ No reajutable	\$ 392.356	\$ 18.903
Total de activos (resumen)	\$ No reajutable	\$ 8.738.294	\$ 4.989.051
	UF	\$ 22.903.412	\$ 17.612.035
Total activos clasificados por moneda		\$ 31.641.706	\$ 22.601.086
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos no financieros, corrientes	UF	\$ 676.675	\$ -
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	UF	\$ 9.343.866	\$ 8.499.520
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	\$ No reajutable	\$ 537.633	\$ 521.068
Pasivos por Impuestos, corrientes	\$ No reajutable	\$ 1.559.464	\$ 654.386
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	\$ No reajutable	\$ 3.367.770	\$ 1.286.723
Otras cuentas por pagar, no corrientes	\$ No reajutable	\$ 3.329.527	\$ 1.130.500
Pasivo por impuestos diferidos	\$ No reajutable	\$ 313.700	\$ 288.202
Total de pasivos (resumen)	\$ No reajutable	\$ 9.108.094	\$ 3.880.879
	UF	\$ 10.020.541	\$ 8.499.520
Total pasivos clasificados por moneda		\$ 19.128.635	\$ 12.380.399

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 19 - Propiedad, Control y Capital

31 de diciembre de 2019, los accionistas de la Sociedad son los siguientes:

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

Control de la Sociedad

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

Capital Social

31 de diciembre de 2019 el capital suscrito y pagado de la Sociedad, alcanzaba a M\$ 5.551.808 dividido en 264.218 acciones suscritas y pagadas.

Nota 20 - Ingresos de Actividades Ordinarias

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la composición del rubro es la siguiente:

Corrientes	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Arriendos percibidos	\$ 537.354	\$ 242.879
Interés por arriendo en mora	\$ 1.067	\$ 875
Ingresos por administración	\$ 290.745	\$ 283.978
Otros ingresos operacionales (*)	\$ 5.131.282	\$ 2.703.577
Ingresos por alzamientos	\$ 8.447	\$ 6.261
Total	\$ 5.968.895	\$ 3.237.570

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 20 - Ingresos de Actividades Ordinarias (continuación)

Sociedades	Resultado por endoso	
	Saldo al	Saldo al
	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Penta Vida Cía. de Seguros S.A.	3.860.879	4.530.553
Securizadora Security	375.599	660.172
BTG Pactual	15.447.716	7.731.416
WEG	7.664.029	1.271.963
Valor Presente endoso	(22.414.822)	(11.666.279)
Otros	197.881	175.752
Total de ingresos de actividades ordinarias	5.131.282	2.703.577

Nota 21 - Costo de Ventas

31 de diciembre de 2019 y 2018, la composición del rubro es la siguiente:

Código de Cuenta	Concepto	01-01-2019	01-01-2018
		31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
5.31.20.01	Remuneraciones	(93.883)	(112.833)
5.31.20.02	Gastos por recaudación de dividendos	(45.198)	(25.420)
5.31.20.03	Pérdida por provisión de prepago	(3.151)	(51.675)
5.31.20.04	Prima de póliza del seguro de garantía	(39.694)	0
5.31.20.05	* Otros costos de ventas	(384.812)	(315.928)
Total	Total	(566.738)	(505.856)

*Apertura de Cuenta: "Otros costos de ventas"	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Gastos de tasación	(4.675)	(11.496)
Gastos en estudio de títulos	(5.057)	(7.067)
Gastos de escrituración	(244.623)	(188.547)
Gastos notariales	(20.789)	(14.625)
Conservador de bienes raíces	(52.208)	(42.576)
Costo por prepago	(57.460)	(51.617)
Total	(384.812)	(315.928)

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 22 - Otras Ganancias (Pérdidas)

31 de diciembre de 2019 y 2018, la composición del rubro es la siguiente:

Corrientes	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Otros gastos de administración	(545.898)	(430.160)
Total	(545.898)	(430.160)

Nota 23 - Gastos de administración.

Concepto	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019	31-12-2018
	M \$	M \$
Sistemas de originación	(690.353)	(568.196)
Multas	(8.848)	(4.751)
Servicios básicos	(23.918)	(33.254)
Arriendos	(15.900)	(12.228)
Servicios profesionales	(116.936)	(78.458)
Patentes	(47.965)	(51.843)
Otros gastos de administración	(27.094)	(11.871)
Total gastos de administración	(931.014)	(760.601)

Nota 24 - Ingreso y costo financiero.

Concepto	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Intereses préstamos bancarios	(132.710)	(46.353)
Otros instrumentos financieros	(30.276)	(11.332)
TOTAL	(162.986)	(57.685)

Concepto	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Ingreso financiero	13.003	14.999
TOTAL	13.003	14.999

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 25 - Diferencia de cambio

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

Nota 26 - Resultado vivienda recuperada

Código de Cuenta	Corrientes	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
	Resultado viviendas recuperadas	\$ 150.060	\$ 332.126
Total	Total	\$ 150.060	\$ 332.126

Nota 27 - Política de Dividendos

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

Nota 28 - Remuneración del Directorio

Los Directores de la Sociedad no perciben remuneraciones ni dietas.

Nota 29 - Contingencias y Restricciones

Entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019, no se han registrado contingencias y restricciones que revelar.

Nota 30 - Sanciones

a) De la Comisión para el mercado financiero.

31 de diciembre de 2019, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de la Comisión para el Mercado Financiero.

Nota 31 - Medioambiente

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 32 - Hechos Relevantes

No existen hechos relevantes que revelar.

Nota 33 - Hechos Posteriores

A la fecha de aprobación de los Estados Financieros, Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. recibió UF 254.907 por conceptos de beneficios vivienda leasing.