

Estados Financieros Intermedios

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Santiago, Chile

*Al 30 de septiembre de 2011, al 31 de diciembre de 2010 y
1 de enero de 2010*

Estados Financieros Intermedios

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Al 30 de septiembre de 2011, al 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Indice

	Página
Estados Financieros	
Estado de Situación Financiera Clasificado	3
Estado de Resultados Integrales por Función	5
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.....	6
Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo	7
Notas a los Estados Financieros	
Nota 1- Información General.	8
Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados.....	9
Nota 3 - Nuevos Pronunciamientos Contables.....	20
Nota 4 - Primera aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	21
Nota 5 - Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Coberturas.....	23
Nota 6 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo	28
Nota 7 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	29
Nota 8 - Otros Activos No Financieros - Contratos de Leasing.....	29
Nota 9 - Activos No Corrientes Clasificados como Mantenidos para la Venta - Propiedades Recuperadas.....	30
Nota 10 - Otros Activos Financieros No Corrientes - Bonos Subordinados.....	30
Nota 11 - Propiedades, Planta y Equipos	32
Nota 12 - Impuestos	33
Nota 13 - Otros Pasivos Financieros.....	35
Nota 14 - Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar.....	37
Nota 15 - Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas.....	37
Nota 16 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda	38
Nota 17 - Propiedad, Control y Capital.....	39
Nota 18 - Ingresos de Actividades Ordinarias	39
Nota 19 - Gastos de Administración	40
Nota 20 - Política de Dividendos	40
Nota 21 - Remuneración del Directorio	40
Nota 22 - Contingencias y Restricciones	40
Nota 23 - Caucciones Obtenidas de Terceros	41
Nota 24 - Sanciones.....	42
Nota 25 - Medio Ambiente.....	42
Nota 26 - Hechos Posteriores	42

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificado

30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

ACTIVOS		30.09.2011	31.12.2010	01.01.2010
	Nota	M\$	M\$	M\$
Activo Corriente				
Efectivo y equivalentes al efectivo	-6	252.034	171.268	84.896
Otros activos no financieros, corrientes	-8	160.555	150.798	166.441
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-7	1.507.923	630.892	885.055
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas		-	-	-
Inventarios		-	-	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-9	<u>1.394.434</u>	<u>1.653.031</u>	<u>884.091</u>
Total activo corriente		<u>3.314.946</u>	<u>2.605.989</u>	<u>2.020.483</u>
Activo no Corriente				
Otros activos financieros no corrientes	-10	4.072.798	3.933.318	3.652.845
Otros activos no financieros no corrientes	-8	6.020.932	5.865.403	7.035.542
Propiedades, planta y equipo	-11	1.003	8.670	21.193
Activos por impuestos diferidos	-12	<u>637.822</u>	<u>617.570</u>	<u>591.248</u>
Total activo no corriente		<u>10.732.554</u>	<u>10.424.961</u>	<u>11.300.828</u>
Total Activos		<u><u>14.047.501</u></u>	<u><u>13.030.950</u></u>	<u><u>13.321.311</u></u>

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificado

30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Pasivo Corriente				
Otros pasivos financieros, corrientes	-13	5.529.553	3.123.036	3.632.130
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	-14	1.133.323	447.595	369.821
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-15	<u>2.077.627</u>	<u>481.559</u>	<u>425.939</u>
Total pasivo corriente		<u>8.740.503</u>	<u>4.052.190</u>	<u>4.427.890</u>
Pasivos incluidos en grupos de activos		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total pasivo corriente		<u>8.740.503</u>	<u>4.052.190</u>	<u>4.427.890</u>
Pasivo no Corriente				
Otros pasivos financieros, no corrientes	-13	0	3.938.470	3.912.753
Pasivo por impuestos diferidos	-12	<u>713.781</u>	<u>706.121</u>	<u>677.765</u>
Total pasivo no corriente		<u>713.781</u>	<u>4.644.591</u>	<u>4.590.518</u>
Total pasivos		<u>9.454.284</u>	<u>8.696.781</u>	<u>9.018.408</u>
Patrimonio				
Capital emitido		5.551.808	5.551.808	5.416.398
Ganancias (pérdidas) acumuladas		-646.529	-915.727	-764.187
Otras reservas		<u>-312.062</u>	<u>-301.912</u>	<u>-349.309</u>
Total patrimonio		<u>4.593.217</u>	<u>4.334.169</u>	<u>4.302.902</u>
Total Patrimonio y Pasivos		<u>14.047.501</u>	<u>13.030.950</u>	<u>13.321.310</u>

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION S.A.

Estados de Resultados Integrales por Función

Por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010

		01.01.2011	01.01.2010	01.04.2011	01.04.2010
	Nota	30.09.2011	30.06.2010	30.09.2011	30.06.2010
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)					
Ingresos de actividades ordinarias	-18	516.923	528.392	174.616	176.175
Costo de ventas		<u>-7.749</u>	<u>-24.494</u>	<u>-1.823</u>	<u>-16.022</u>
Ganancia bruta		<u>509.174</u>	<u>503.898</u>	<u>172.793</u>	<u>160.153</u>
Otros ingresos por función		770	-8.859	0	-25.103
Gasto de administración	-19	-120.217	-211.836	-47.597	-60.392
Otras ganancias (pérdidas)		-116.731	-24.794	-26.821	-24.794
Costos financieros		-463.489	-362.435	-193.817	-123.537
Diferencias de cambio		<u>228.735</u>	<u>188.439</u>	<u>36.813</u>	<u>63.821</u>
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		<u>38.242</u>	<u>84.413</u>	<u>-58.629</u>	<u>-9.852</u>
Gasto por impuestos a las ganancias		<u>55.896</u>	<u>-14.657</u>	<u>-9.163</u>	<u>-4.163</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>94.138</u>	<u>69.756</u>	<u>-67.792</u>	<u>-14.015</u>
Ganancia (pérdida)		<u>94.138</u>	<u>69.756</u>	<u>-67.792</u>	<u>-14.015</u>
Estados de Resultado Integral					
Resultado del ejercicio		94.138	69.756	-67.792	-14.015
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		0	0	0	0
Total Resultado Integral		<u>94.138</u>	<u>69.756</u>	<u>-67.792</u>	<u>-14.015</u>

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010

2011

	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Total patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2011	5.551.808	-	-915.727	4.636.081
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-301.912	-	-301.912
Cambios en Patrimonio			15.526	15.526
Resultado Integral	-	149.384		149.384
Ganancia (pérdida)	-	-	94.138	94.138
Saldo final período actual 30.09.2011	5.551.808	-152.528	-806.063	4.593.217

2010

	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Total patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período anterior 01.01.2010	5.416.398	-	-764.187	4.652.211
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-349.309	-	-349.309
Cambios en Patrimonio				
Resultado Integral	-	-23.102	-	-23.102
Cambios en patrimonio				
Ganancia (pérdida)	-	-	69.756	69.756
Saldo final período anterior 30.06.2010	5.416.398	-372.411	-694.431	4.349.556

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010

	01.01.2011	01.01.2010
	30.09.2011	30.06.2010
	M\$	M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.901.949	788.896
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-1.311.306	-1.108.907
Pagos a y por cuenta de los empleados	-26.214	-17.282
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-6.658	-11.530
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	81.237
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>557.771</u>	<u>-267.586</u>
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión		
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	-	38367
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-7.098
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>-</u>	<u>31.269</u>
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	3.135.433	2.015.537
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-3.240.773	-1.751.528
Otras entradas (salidas) de efectivo	-371.663	94.134
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>-477.003</u>	<u>358.143</u>
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la tasa de Cambio	80.768	121.826
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	<u>80.768</u>	<u>121.826</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	<u>171.266</u>	<u>47.706</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo Al Final del Período	<u>252.034</u>	<u>169.532</u>

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 1 - Información General

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

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

Sus oficinas se ubican en Avda. 11 de septiembre N°1901, piso 2, Providencia.

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2011 la distribución de la propiedad se desglosa de la siguiente manera:

Paz Corp S.A.,	50,0004%
Grupo Inmobiliario Pacal S.A.,	49,9996%

El número de empleados de la Sociedad al 30 de septiembre de 2011, asciende a 11 personas.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados

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

2.1) Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) vigentes al 30 de septiembre de 2011, y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, las que han sido aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

Los presentes estados financieros intermedios de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. al 30 de septiembre de 2011, han sido preparados de acuerdo a NIC 34, incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Los estados financieros oficiales de la Sociedad por el año terminado al 31 de diciembre de 2010 fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Los estados financieros al 01 de enero de 2010 y 31 de diciembre de 2010 que se presentan para efectos comparativos han sido convertidos a NIIF usando como base los estados financieros oficiales de la Sociedad a las mencionadas fechas.

2.2) Período cubierto de los estados financieros

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

- Estados de situación financieros

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

El estado de situación financiera clasificado se presenta para los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2011, al 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.2) Período cubierto de los estados financieros (continuación)

- **Estado integral de resultados**

El estado integral de resultados se presenta, por función, para los ejercicios de seis y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2011 y 30 de septiembre de 2010.

- **Estado de flujo de efectivo**

El estado de flujo de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2011 y 30 de septiembre de 2010.

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

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2011 y 30 de septiembre de 2010.

2.3) Moneda funcional y presentación

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

2.4) Base de conversión

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

Moneda	30.09.2011	31.12.2010	01.01.2010
	\$	\$	\$
Unidades de Fomento	22.012,69	21.455,55	20.942,88
Dólar Observado	521,76	468,01	507,10

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.5) Uso de estimaciones y juicios

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

2.6) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.7) Activos y pasivos financieros

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

i) **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados**

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

ii) **Préstamos y cuentas por cobrar**

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.7) Activos y pasivos financieros (continuación)

ii) Préstamos y cuentas por cobrar (continuación)

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

iii) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

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

iv) Activos financieros disponibles para la venta

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

v) Pasivos financieros no derivados

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.7) Activos y pasivos financieros (continuación)

v) Pasivos financieros no derivados (continuación)

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

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

vi) Baja de activos y pasivos

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

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

Si se transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, da de baja en cuentas y reconocerá separadamente, como activos o pasivos, cualesquiera derechos y obligaciones creados o retenidos por efecto de la transferencia.

Si se retiene de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero, continuara reconociéndolo.

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.7) Activos y pasivos financieros (continuación)

vii) Compensación

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

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

2.8) Pérdidas por deterioro de valor

i) Activos financieros

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

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

ii) Activos no financieros

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.8) Pérdidas por deterioro de valor (continuación)

ii) Activos no financieros (continuación)

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

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

2.9) Propiedades, plantas y equipos

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

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

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

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

Las ganancias y pérdidas de la venta de una partida de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando la utilidad obtenida de la venta con los valores en libros de la propiedad, planta y equipo y se reconocen netas dentro de “otros ingresos” u “otros egresos” en resultados.

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

2.10) Cuenta corriente empresa relacionada, que devengan intereses

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

2.11) Otros activos no financieros - contratos leasing

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

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

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

2.12) Otros activos financieros - bonos subordinados

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

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.12) Otros activos financieros - bonos subordinados (continuación)

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

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

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

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

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

2.14) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

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

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

2.15) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando:

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

2.16) Beneficios a los empleados

- i) Vacaciones del personal

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

- ii) Otros beneficios o incentivos

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

2.17) Dividendos

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 3 - Nuevos Pronunciamientos Contables

Las mejoras y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el período se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos estados financieros estas normas aún no entran en vigencia y la Sociedad no ha aplicado ninguna en forma anticipada.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 10, Consolidación. Reemplaza NIC 27	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 11, Acuerdos Conjuntos. Reemplaza NIC 31 y SIC 13	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 12, Declaración de intereses en otras sociedades	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 13, Medición a Valor Justo	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 1 (Revisada), Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - (i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adoptadores por Primera Vez - (ii) Hiperinflación Severa	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2011.
NIC 12, Impuestos diferidos - Recuperación del Activo Subyacente	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2012
NIC 24, Revelación de Partes Relacionadas	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011
Mejoras a NIIFs mayo 2010 - colección de enmiendas a siete Normas Internacionales de Información Financiera	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011
NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones - Revelaciones - Transferencias de Activos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2011
NIIF 9, Instrumentos Financieros - Adiciones a NIIF 9 para la contabilización de Pasivos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 3 - Nuevos Pronunciamientos Contables (continuación)

Enmiendas a Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 14, El límite sobre un activo por beneficios definidos, requerimientos mínimos de fondeo y su interacción	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011

La Sociedad estima que las nuevas normas, interpretaciones y enmiendas pendientes de aplicación no tendrán un impacto significativo en los estados financieros futuros.

Nota 4 - Primera aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

4.1) Bases de transición a las NIIF

Hasta el 31 de diciembre de 2010, Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. A contar del 1 de enero de 2011, los estados financieros son preparados de acuerdo a las NIIF.

La fecha de transición de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. es el 1 de enero de 2010, para lo cual ha preparado su balance de apertura bajo NIIF a dicha fecha, mientras su fecha de adopción es el 1 de enero de 2011.

Los estados financieros al 01 de enero de 2010 y 31 de diciembre de 2010 que se presentan para efectos comparativos han sido convertidos a NIIF usando como base los estados financieros oficiales de la Sociedad a las mencionadas fechas.

A continuación se muestran los principales ajustes al patrimonio por efectos de las principales diferencias entre los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile (PCGA) y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicadas por la sociedad al cierre de los Estados Financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 4 - Primera aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (continuación)

4.2) Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF

Patrimonio neto	31.12.2010	Ref. (*)	01.01.2010	Ref. (*)
	MS		MS	
Total patrimonio neto según principios contables chilenos	4.722.824		4.629.110	
Menor Valor Propiedades Recuperadas	(247.853)	1	(33.899)	1
Eliminación Corrección Monetaria Activo Fijo	1.464	2	1.669	2
Ajuste a valor justo Bonos Subordinados	(166.503)	3	(349.310)	3
Impuestos Diferidos	43.305	4	59.870	4
Otros	(19.068)	5	(4.538)	5
Total patrimonio neto según NIIF	4.334.169		4.302.902	

(*)

1. Ajuste efectuado producto de la valorización efectuada a las propiedades recuperadas al menor valor entre su valor libro y según tasación de mercado.
2. Eliminación corrección monetaria Activo Fijo.
3. Ajuste efectuado producto de la valorización efectuada a los bonos subordinados según modelo de valorización justo.
4. Impuestos diferidos por los ajustes de conversión
5. Corresponde a otros ajustes.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 4 - Primera aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (continuación)

4.3) Conciliación entre el resultado del ejercicio bajo PCGA a NIIF

	<u>Resultado al</u> <u>31.12.2010</u> M\$
Resultado neto de acuerdo a PCGA	(22.013)
+ Corrección monetaria	115.728
+ Ajuste propiedades recuperadas	(213.953)
- Gastos anticipados	(14.530)
+ Activo fijo	(206)
+ Impuestos diferidos	43.304
Resultado de acuerdo a NIIF	<u>(91.670)</u>

4.4) Conciliación entre el flujo de efectivo del ejercicio bajo PCGA y bajo NIIF

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no se presentan ajustes significativos originados como diferencias de ambas normas.

Nota 5 - Gestión de Riesgos Financieros

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

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

5.1) 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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 5 - Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Coberturas (continuación)

5.1) Riesgo de mercado (continuación)

- Originación de contratos de leasing habitacional

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

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

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

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

- Administración de carteras de contratos de leasing habitacional

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

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

- Venta de propiedades recuperadas

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 5 - Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Coberturas (continuación)

5.1) Riesgo de mercado (continuación)

- Venta de propiedades recuperadas (continuación)

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.

5.2) 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.

5.3) Riesgo de tasa de interés

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 5 - Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Coberturas (continuación)

5.4) Riesgo de crédito

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

- Activos Financieros

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

- Deudores por ventas y otras cuentas por cobrar

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

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

Activo	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	Total M\$
Facturas por cobrar	181.735	-	-	181.735
Subsidios por cobrar	-	228.257	-	228.257
Arriendos morosos	-	464.855	-	464.855
Deudores Varios	-	345.798	-	345.798
Otros	-	287.278	-	287.278
Total	181.735	1.326.188	-	1.507.923

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 5 - Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Coberturas (continuación)

5.5) Riesgo de liquidez

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

El siguiente cuadro corresponde a los flujos de efectivo contractuales de la Sociedad:

Item	Hasta 1 mes M\$	Entre 1 y 3 meses M\$	Entre 3 y 12 meses M\$	Entre 1 y 5 años M\$	Más de 5 años M\$
Otros Pasivos Financieros Corrientes	-	-	5.529.553	-	-
Cuentas por pagar y otras Cuentas por Pagar	546.557	408.637	52.818	125.311	-
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas	-	-	712.934	1.364.693	-

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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 6 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

	30.09.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Saldo en caja	42	8.615	4.463
Saldo en banco	243.433	162.525	43.243
Bonos renta fija	8.559	128	37.190
Total	252.034	171.268	84.896

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 7 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

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

	30.09.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Deudores subsidio	228.257	110.911	74.765
Facturas por cobrar	181.735	50.692	67.369
Arriendos por percibir	464.855	358.540	530.723
Deudores varios	391.826	20.658	29.893
Gastos legales por recuperar	202.119	52.019	96.566
Otros	39.131	38.072	85.739
Total	1.507.923	630.892	885.055

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

Nota 8 - Otros Activos No Financieros - Contratos de Leasing

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

	30.09.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Corrientes			
Deudores por leasing corto plazo	686.687	654.044	769.014
Rentas diferidas corto plazo	-526.132	-503.246	-602.573
Total	160.555	150.798	166.441

	30.09.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
No Corrientes			
Deudores leasing largo plazo	11.174.414	10.978.848	13.541.474
Rentas diferidas largo plazo	-5.373.817	-5.333.780	-6.737.128
Gtos. Diferidos por atc. en proceso	220.335	220.335	231.196

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Total	6.020.932	5.865.403	7.035.542
-------	-----------	-----------	-----------

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 8 - Otros Activos No Financieros - Contratos de Leasing (continuación)

En sesión de directorio del 26 de Enero de 2011, en virtud de las líneas de negocio alternativas a la securitización, se ha determinado que la compañía ceda su cartera durante el 2011 con cierto margen de sobreprecio, a sociedades securitizadoras y/o inversionistas institucionales. La sociedad espera transferir un porcentaje de su cartera de activos durante el 2do semestre de 2011.

Nota 9 - Activos No Corrientes Clasificados como Mantenedos para la Venta - Propiedades Recuperadas

	30.09.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Propiedades recuperadas	1.594.008	2.091.589	1.083.296
Provisión menor valor	-199.574	-190.705	-165.306
Prop. recuperadas resultado	0	-247.853	-33.899
Total	1.394.434	1.653.031	884.091

Nota 10 - Otros Activos Financieros No Corrientes - Bonos Subordinados

	30.09.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Bono subordinados	4.072.798	3.933.318	3.652.845
Total	4.072.798	3.933.318	3.652.845

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

El detalle de estos bonos el siguiente:

Nemotécnico	Monto nominal UF	Tasa carátula	Fecha inicio	Clasificación riesgo
BBOTS-5B	50.000	8,00%	25.07.06	C
BITAS-6D	37.000	4,00%	25.01.08	BBB
BITAS-6E	59.000	7,00%	25.01.08	C

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 10 - Otros Activos Financieros No Corrientes - Bonos Subordinados (continuación)

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

Indicadores de Desempeño de Cartera	Valor del Parámetro
Tasa de Prepago Acumulado.	5,00%
Tasa de Morosidad Friccional.	25,00%
Tasa de Default Acumulado.	15,00%
Porcentaje de Pérdida de Valor de las Garantías Hipotecarias.	25,00%
Tasa UF de Descuento de los Flujos de Caja.	3,66%

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 11 - Propiedades, Planta y Equipos

a) Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Neto

Item	30.09.2011			31.12.2010		
	Valor bruto	Deprec.	Valor neto	Valor bruto	Deprec.	Valor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Equipos de oficina	3.021	-3.021	0	2.809	-2.692	116
Equipos de computación	21.431	-21.412	20	20.724	-20.435	289
Muebles y útiles	14.527	-14.490	36	15.229	-13.712	1.517
Otros activos fijos	41.265	-40.319	947	35.956	-29.209	6.748
Total propiedades, planta y equipo	80.245	-79.242	1.003	74.718	-66.048	8.670

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

	Equipos de oficina	Equipos de computación	Muebles y útiles	Otros activos fijos	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2010	3.021	21.432	14.527	41.265	80.245
Cambios					
Adiciones	-	-			
Desapropiaciones	-	-			
Retiros	-	-			
Gastos por depreciación	-3.021	-21.412	-14.490	-40.319	-79.242
Otros incrementos (disminuciones)	-				
Total cambios	-3.021	-21.412	-14.490	-40.319	-79.242
Saldo final propiedades, planta y equipos al 30 de septiembre de 2011					1.003

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

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 12 - Activos por Impuestos Diferidos

a) Impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	30.09.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Pérdidas tributarias	634.630	616.299	590.936
Provisión Valores Negociables	19	982	-
Provisión Vacaciones	3.173	289	312
Total activos por impuestos diferidos	637.822	617.570	591.248

Pasivos por impuestos diferidos	30.09.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Bonos Subordinados	676.324	668.664	620.983
Gastos pagados por anticipados	37.457	37.457	56.782
Total pasivos por impuestos diferidos	713.781	706.121	677.765

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

Gasto por impuesto a la renta

	Saldo	
	30.09.2011	30.06.2010
	M\$	M\$
Impuesto diferido	57.107	(14.657)
Impuesto	-	-
Gasto por impuesto a la renta	57.107	(14.657)

c) Impuesto a la renta

Al 30 de septiembre de 2011 la Sociedad determina una renta líquida imponible negativa de M\$3.733.120 y para el periodo 30 de septiembre de 2010 de M\$3.440.622, por lo cual no se constituyo provisión de impuesto a la renta de primera categoría.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 12 - Activos por Impuestos Diferidos (continuación)

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

	30.09.2011	30.06.2010
	M\$	M\$
Resultado antes de impuesto a la renta	125.609	83.771
Tasa legal vigente	20%	17%
Gasto por impuesto a la renta utilizando tasa legal	25.121	14.241
Mas (Menos):		
Diferencias permanentes:		
Corrección Monetaria Pérdidas tributarias	(57.448)	(26.879)
Otros efectos por impuestos diferidos	3.758	2.144
	<hr/>	<hr/>
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	28.568	(10.494)
Tasa impositiva efectiva	<u>(22,74%)</u>	<u>(12,53%)</u>

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros

Resumen	30.09.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros corrientes	5.529.553	3.123.036	3.632.130
Préstamos bancarios	5.529.553	3.123.036	3.632.130
Otras obligaciones financieras	-	-	-
Otros pasivos financieros no corrientes	0	3.938.470	3.912.754
Préstamos bancarios	0	3.938.470	3.912.754
Otras obligaciones financieras	-	-	-
Total otros pasivos financieros	5.529.553	7.061.506	7.544.884

a) Préstamos bancarios

La Sociedad, al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre y 1 de enero de 2010, registra las siguientes obligaciones con instituciones bancarias:

Banco	30.09.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
BCI	2.886.108	3.027.618	3.261.999
Itau	941.582	967.776	996.466
Scotiabank	1.701.863	1.793.240	1.915.911
Corpbanca	0	1.272.872	1.370.508
Total	5.529.553	7.061.506	7.544.884

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

b) Otras obligaciones financieras

La Sociedad, al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre y 1 de enero de 2010, registra las siguientes obligaciones financieras con instituciones bancarias.

Banco	Moneda	Tas nominal	Tasa efectiva	Corriente			No corriente		
				Vencimiento menos de 90 días M\$	Vencimiento más de 90 días M\$	Total corriente al 30.09.2011 M\$	Vencimiento menos de 3 años M\$	Vencimiento más de 3 años M\$	Total no corriente al 30.09.2011 M\$
BCI	UF	4,79%	4,79%	-	2.886.108	2.886.108	-	-	-
Itaú	UF	6,00%	6,00%	-	941.582	941.582	-	-	-
Scotiabank	\$	9,04%	9,00%	-	1.701.863	1.701.863	-	-	-

c) Vencimientos y Renovaciones Posteriores

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

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

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 14 - Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

	30.09.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Seguros por pagar	98.081	105.728	91.990
Arriendos por pagar	275.534	175.235	205.872
Cartas de resguardo	310.952	37.805	0
Provisiones	11.309	33.855	19.419
Provisión intereses PE	59.194	35.745	5.914
Otros	378.253	59.227	46.626
Total	1.133.323	447.595	369.821

Nota 15 - Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre y 1 de enero de 2010, la Sociedad presenta el detalle de los saldos, transacciones y demás requerimientos establecidos por la NIC 24. A continuación desglosa información en el siguiente cuadro:

	30.09.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Pacal S.A.	619.503	111.066	207.494
Hipotecaria La Construcción S.A.	714.094	219.662	13.501
Paz Corp S.A.	744.030	150.831	204.944
Total	2.077.627	481.559	425.939

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 16 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda

Descripción del concepto		30.09.2011	31.12.2010	01.01.2010
		M\$	M\$	M\$
Activos				
Activos corrientes (presentación)				
Efectivo y equivalentes al efectivo	\$ No reajutable	252.034	171.268	84.896
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	UF	1.507.923	630.892	885.055
Otros activos no financieros, corrientes	\$ No reajutable	160.555	150.798	166.441
Activos no corrientes	UF	1.394.434	1.653.031	884.091
Activos no corrientes				
Otros activos financieros no corrientes	UF	4.072.798	3.933.318	3.652.845
Otros activos no financieros no corrientes	UF	6.020.932	5.865.403	7.035.542
Propiedades, planta y equipo	\$ No reajutable	1.003	8.670	21.193
Activos por impuestos diferidos	\$ No reajutable	637.822	617.570	591.248
Total de activos (resumen)	\$ No reajutable	1.051.414	948.306	863.778
	UF	12.996.087	12.082.644	12.457.534
Total activos clasificados por moneda		14.047.501	13.030.950	13.321.312

Descripción del concepto		30.09.2011	31.12.2010	01.01.2010
		M\$	M\$	M\$
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	UF	5.529.553	3.123.036	3.632.130
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	UF	1.133.323	447.595	369.821
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	\$ No reajutable	2.077.627	481.559	425.939
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	UF	0	3.938.470	3.912.754
Pasivo por impuesto diferidos	\$ No reajutable	713.781	706.121	677.765
Total de pasivos (resumen)	\$ No reajutable	2.791.408	1.187.680	1.103.704
	UF	6.662.876	7.509.101	7.914.705
Total pasivos clasificados por moneda		9.454.284	8.696.781	9.018.409

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 17 - Propiedad, Control y Capital

Al 30 de septiembre de 2011, los accionistas de la sociedad son los siguientes:

Accionistas	N° Acciones	%
Paz Corp S.A. RUT N° 76.488.180-K	132.110 acciones	50,0004%
Grupo Inmobiliario Pacal S.A. RUT N° 76.638.030-1	132.108 acciones	49,9996%
Total	264.218 acciones	100,0000%

Control de la Sociedad

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

Capital Social

Al 30 de septiembre de 2011 el capital suscrito y pagado de la sociedad, revalorizado, alcanzaba a M\$ 5.551.808 dividido en 264.218 acciones suscritas y pagadas.

Nota 18 - Ingresos de Actividades Ordinarias

	30.09.2011	30.09.2010
	M\$	M\$
Arriendos percibidos	353.423	387.347
Interés por arriendo en mora	5.032	6.043
Ingresos por administración	157.444	135.002
Otros ingresos operacionales	1.024	0
Total	516.923	528.392

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 19 - Gastos de Administración

Al 30 de septiembre de 2011 y 2010, la composición del rubro es la siguiente:

	30.09.2011	30.09.2010
	M\$	M\$
Gastos y remuneraciones	26.034	49.768
Servicios administrativos	58.325	47.340
Gastos generales	29.655	54.020
Depreciaciones	6.203	14.500
	0	46.208
Total	<u>120.217</u>	<u>211.836</u>

Nota 20 - Política de Dividendos

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

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

Nota 21 - Remuneración del Directorio

Los directores de la sociedad no perciben remuneraciones ni dietas.

Nota 22 - Contingencias y Restricciones

Al 30 de septiembre de 2011, la Sociedad no presenta compromisos y contingencias que requieran ser revelados.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 23 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de septiembre del 2011, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones con Instituciones bancarias, la sociedad ha obtenido garantías para avalar préstamos recibidos, según el siguiente detalle:

Institución	Sociedad	Condición
Scotiabank	Paz Corp S.A.	Aval
Banco BCI	Paz Corp S.A. - Constructora Pacal S.A.	Aval
Banco Itaú	Paz Corp S.A. - Constructora Pacal S.A.	Aval

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

Banco de Crédito e Inversiones

Notaria Patricio Zaldívar Mackenna

Fecha 11 de agosto de 2009

Rep. N° 11379/2009

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

Banco de Crédito e Inversiones

Notaria Patricio Zaldívar Mackenna

Fecha 11 de agosto de 2009

Rep. N° 11378/2009

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

Banco Itaú Chile

Notaria René Benavente Cash

Fecha 4 de agosto de 2009

Rep. N° 23.329-2009

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

Banco Itaú Chile

Notaria René Benavente Cash

Fecha 4 de agosto de 2009

Rep. N° 23.330-2009

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Nota 24 - Sanciones

a) De la Superintendencia de Valores Y Seguros

Al 30 de septiembre de 2011, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

b) De otras Autoridades Administrativas

Al 30 de septiembre de 2011, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otras Autoridades administrativas.

Nota 25 - Medio Ambiente

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

Nota 26 - Hechos Posteriores

Entre el 1 de octubre de 2011 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.