

Estados Financieros

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Santiago, Chile

Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013

\$ - Pesos Chilenos
M\$ - Miles de pesos Chilenos
UF - Unidad de Fomento
US\$ - Dólar estadounidense

Índice

Página

Estados Financieros

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

Notas a los Estados Financieros

Nota 1- Información General.	7
Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados	8
Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Coberturas.....	24
Nota 4 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo	29
Nota 5 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	30
Nota 6 - Otros Activos No Financieros - Contratos de Leasing.....	30
Nota 7 - Activos No Corrientes Clasificados como Mantenedidos para la Venta - Propiedades Recuperadas.....	31
Nota 8 - Otros Activos Financieros No Corrientes - Bonos Subordinados.....	31
Nota 9 - Propiedades, Planta y Equipos	33
Nota 10 - Impuestos	34
Nota 11 - Otros Pasivos Financieros	36
Nota 12 - Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar.....	39
Nota 13 - Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas.....	39
Nota 14 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda	41
Nota 15 - Propiedad, Control y Capital.....	42
Nota 16 - Ingresos de Actividades Ordinarias	43
Nota 17 - Gastos de Administración	43
Nota 18 - Política de Dividendos	43
Nota 19 - Remuneración del Directorio	43
Nota 20 - Contingencias y Restricciones	44
Nota 21 - Caucciones Obtenidas de Terceros	44
Nota 22- Sanciones.....	45
Nota 23 - Medio Ambiente.....	46
Nota 24 - Hechos Relevantes	46
Nota 25 - Hechos Posteriores	46

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estado de Situación Financiera Clasificado

Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013

ACTIVOS		31.03.2014	31.12.2013
	Nota	M\$	M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	-4	480.159	47.910
Otros activos no financieros, corrientes	-6	152.099	138.912
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-5	4.559.553	4.740.835
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas		3.087.342	3.040.376
Activos por impuestos, corrientes		2.549	2.301
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-7	1.276.836	522.255
Total activo corriente		<u>9.558.538</u>	<u>8.492.589</u>
Activo no Corriente			
Otros activos financieros no corrientes	-8	2.119.600	2.092.897
Otros activos no financieros no corrientes	-6	6.316.525	5.956.416
Propiedades, planta y equipo	-9	22	22
Activos por impuestos diferidos	-10	361.944	290.932
Total activo no corriente		<u>8.798.091</u>	<u>8.340.267</u>
Total Activos		<u>18.356.629</u>	<u>16.832.856</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estado de Situación Financiera Clasificado

Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013

PATRIMONIO Y PASIVOS	31.03.2014		31.12.2013
	Nota	M\$	M\$
Pasivo Corriente			
Otros pasivos financieros, corrientes	-11	1.067.484	1.085.332
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	-12	6.603.180	5.666.048
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-13	2.742.258	2.133.092
Pasivos por Impuestos, corrientes		169	-
Total pasivo corriente		<u>10.413.091</u>	<u>8.884.472</u>
Pasivos incluidos en grupos de activos		<u>0</u>	<u>0</u>
Total pasivo corriente		<u>10.413.091</u>	<u>8.884.472</u>
Pasivo no Corriente			
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, no corriente		2.312.419	2.336.321
Pasivo por impuestos diferidos	-10	428.845	425.277
Total pasivo no corriente		<u>2.741.264</u>	<u>2.761.598</u>
Total pasivos		<u>13.154.355</u>	<u>11.646.070</u>
Patrimonio			
Capital emitido		5.551.808	5.551.808
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(285.340)	(300.828)
Otras reservas		(64.194)	(64.194)
Total patrimonio		<u>5.202.274</u>	<u>5.186.786</u>
Total Patrimonio y Pasivos		<u>18.356.629</u>	<u>16.832.856</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estado de Resultados Integrales por Función

Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013

		01.01.2014	01.01.2013
	Nota	31.03.2014	31.03.2013
		M\$	M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	-18	156.147	69.122
Costo de ventas		<u>(117.233)</u>	<u>(130.093)</u>
Ganancia bruta		<u>38.914</u>	<u>(60.971)</u>
Otros ingresos por función		92.932	3.942
Gasto de administración	-19	(130.145)	(70.242)
Otras ganancias (pérdidas)		0	0
Costos financieros		(83.793)	(104.329)
Diferencias de cambio		83.384	13.443
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro y el costo		<u>7.475</u>	<u>16.288</u>
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		<u>8.767</u>	<u>(201.869)</u>
Gasto por impuestos a las ganancias		<u>6.721</u>	<u>37.601</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>15.488</u>	<u>(164.268)</u>
Ganancia (pérdida)		<u><u>15.488</u></u>	<u><u>(164.268)</u></u>
Estados de Resultado Integral			
Resultado del ejercicio		15.488	(164.268)
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		0	0
Total Resultado Integral		<u><u>15.488</u></u>	<u><u>(164.268)</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Al 31 de marzo de 2014 y 2013

	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Total patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
2014				
Saldo inicial período actual 01.01.2014	5.551.808	(64.194)	(300.828)	5.186.786
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Cambios en Patrimonio			-	-
Resultado Integral	-	0		0
Ganancia (pérdida)	-	-	15.488	15.488
Saldo final período actual 31.03.2014	5.551.808	(64.194)	(285.340)	5.202.274

	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Total patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
2013				
Saldo inicial período anterior 01.01.2013	5.551.808	(67.205)	(667.257)	4.817.346
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Cambios en Patrimonio			158.502	158.502
Resultado Integral	-			0
Cambios en patrimonio				
Ganancia (pérdida)	-	-	(58.497)	(58.497)
Saldo final período anterior 31.03.2013	5.551.808	(67.205)	(567.252)	4.917.351

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estado de Flujos de Efectivo – Método Directo

Al 31 de marzo de 2014 y 2013

	01.01.2014	01.01.2013
	31.03.2014	31.03.2013
	M\$	M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.425.967	1.901.949
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(990.333)	(1.311.306)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(15.152)	(26.214)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(12.380)	(6.658)
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>408.102</u>	<u>557.771</u>
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión		
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	1.434.349	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(1.149.385)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>284.964</u>	<u>0</u>
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	1.657.677	3.135.433
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(1.878.595)	(3.240.773)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(23.520)	(371.663)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>(244.438)</u>	<u>(477.003)</u>
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la tasa de Cambio	<u>448.628</u>	<u>80.768</u>
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	<u>448.628</u>	<u>80.768</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	<u>31.531</u>	<u>171.266</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo Al Final del Período	<u>480.159</u>	<u>252.034</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 1 - Información General

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2014 la distribución de la propiedad se desglosa de la siguiente manera:

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

El número de empleados de la Sociedad al 31 de marzo de 2014, asciende a 10 personas.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 2 -Principios de Contabilidad Aplicados

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

2.1) Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de marzo de 2014, 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.

2.2) Período cubierto de los estados financieros

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

- **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.

Los estados de situación financiera clasificados fueron preparados al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013.

- **Estado de resultados integrales por función**

El estado de resultado integral por función, se presenta para los periodos de doce meses terminados al 31 de marzo de 2014 y 31 de marzo de 2013.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.2) 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 periodos de doce meses terminados al 31 de marzo de 2014 y 31 de marzo de 2013.

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

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los periodos de doce meses terminados al 31 de marzo de 2014 y 31 de marzo de 2013.

2.3) Nuevas normas emitidas y no vigentes

Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2013:

- a) Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2013:

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIC 19 Revisada “Beneficios a los Empleados” Emitida en junio de 2011, reemplaza a NIC 19 (1998). Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. En esencia, esta modificación elimina el método del corredor o banda de fluctuación y requiere que las fluctuaciones actuariales del período se reconozcan con efecto en los Otros Resultados Integrales. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados	01/01/2013
NIC 27 “Estados Financieros Separados” Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 27 (2008). El alcance de esta norma se restringe a partir de este cambio solo a estados financieros separados, dado que los aspectos vinculados con la definición de control y consolidación fueron removidos e incluidos en la NIIF 10. Su adopción	01/01/2013

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 28.

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” 01/01/2013

Emitida en mayo de 2011, sustituye a la SIC 12 “Consolidación de entidades de propósito especial” y la orientación sobre el control y la consolidación de NIC 27 “Estados financieros consolidados”. Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 11, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28.

NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” 01/01/2013

Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 31 “Participaciones en negocios conjuntos” y SIC 13 “Entidades controladas conjuntamente”. Provee un reflejo más realista de los acuerdos conjuntos enfocándose en los derechos y obligaciones que surgen de los acuerdos más que su forma legal. Dentro de sus modificaciones se incluye la eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28.

NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en otras entidades” 01/01/2013

Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma todos los requerimientos de revelaciones en los estados financieros relacionadas con las participaciones en otras entidades, sean estas calificadas como subsidiarias, asociadas u operaciones conjuntas. Aplica para aquellas entidades que poseen inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y/o asociadas. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y modificaciones a las NIC 27 y 28.

NIIF 13 “Medición del valor razonable” 01/01/2013

Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma la forma de medir el valor razonable de activos y pasivos y las revelaciones necesarias sobre éste, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>CINIIF 20 ““StrippingCosts” en la fase de producción de minas a cielo abierto”</p> <p>Emitida en octubre de 2011, regula el reconocimiento de costos por la remoción de desechos de sobrecarga “StrippingCosts” en la fase de producción de una mina como un activo, la medición inicial y posterior de este activo. Adicionalmente, la interpretación exige que las entidades mineras que presentan estados financieros conforme a las NIIF castiguen los activos de “StrippingCosts” existentes contra las ganancias acumuladas cuando éstos no puedan ser atribuidos a un componente identificable de un yacimiento.</p>	01/01/2013
Enmiendas y mejoras	Obligatorio para ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”</p> <p>Emitida en junio de 2011. La principal modificación de esta enmienda requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales se clasifiquen y agrupen evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en periodos posteriores. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01/07/2012
<p>NIC 28 “Inversiones en asociadas y jointventures”</p> <p>Emitida en mayo de 2011, regula el tratamiento contable de estas inversiones mediante la aplicación del método de la participación. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 27.</p>	01/01/2013
<p>NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”</p> <p>Emitida en diciembre de 2011. Requiere mejorar las revelaciones actuales de compensación de activos y pasivos financieros, con la finalidad de aumentar la convergencia entre IFRS y USGAAP. Estas revelaciones se centran en información cuantitativa sobre los instrumentos financieros reconocidos que se compensan en el Estado de Situación Financiera. Su adopción anticipada es permitida.</p>	01/01/2013

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” Emitida en marzo de 2012. Provee una excepción de aplicación retroactiva al reconocimiento y medición de los préstamos recibidos del Gobierno con tasas de interés por debajo de mercado, a la fecha de transición. Su adopción anticipada está permitida.	01/01/2013
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” y NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en otras entidades”. Emitida en julio de 2012. Clarifica las disposiciones transitorias para NIIF 10, indicando que es necesario aplicarlas el primer día del periodo anual en la que se adopta la norma. Por lo tanto, podría ser necesario realizar modificaciones a la información comparativa presentada en dicho periodo, si es que la evaluación del control sobre inversiones difiere de lo reconocido de acuerdo a NIC 27/SIC 12.	01/01/2013

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Enmiendas y mejoras

Obligatoria para
ejercicios iniciados a
partir de

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2011) Emitidas en mayo de 2012. NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” – Aclara que una empresa puede aplicar NIIF 1 más de una vez, bajo ciertas circunstancias. NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” – Aclara que una empresa puede optar por adoptar NIC 23, "Costos por intereses" en la fecha de transición o desde una fecha anterior. NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” – Clarifica requerimientos de información comparativa cuando la entidad presenta una tercera columna de balance. NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” – Como consecuencia de la enmienda a NIC 1 anterior, clarifica que una empresa que adopta IFRS por primera vez puede entregar información en notas para todos los periodos presentados. NIC 16 “Propiedad, Planta y Equipos” – Clarifica que los repuestos y el equipamiento de servicio será clasificado como Propiedad, planta y equipo más que inventarios, cuando cumpla con la definición de Propiedad, planta y equipo. NIC 32 “Presentación de Instrumentos Financieros” – Clarifica el tratamiento del impuesto a las ganancias relacionado con las distribuciones y costos de transacción. NIC 34 “Información Financiera Intermedia” – Clarifica los requerimientos de exposición de activos y pasivos por segmentos en períodos interinos, ratificando los mismos requerimientos aplicables a los estados financieros anuales.	01/01/2013
---	------------

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

- b) Las nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2013, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas son las siguientes.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>NIIF 9 “Instrumentos Financieros” Emitida en diciembre de 2009, modifica la clasificación y medición de activos financieros. Establece dos categorías de medición: costo amortizado y valor razonable. Todos los instrumentos de patrimonio son medidos a valor razonable. Un instrumento de deuda se mide a costo amortizado sólo si la entidad lo mantiene para obtener flujos de efectivo contractuales y los flujos de efectivo representan capital e intereses. Posteriormente esta norma fue modificada en noviembre de 2010 para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. Para los pasivos la norma mantiene la mayor parte de los requisitos de la NIC 39. Estos incluyen la contabilización a costo amortizado para la mayoría de los pasivos financieros, con la bifurcación de derivados implícitos. El principal cambio es que, en los casos en que se toma la opción del valor razonable de los pasivos financieros, la parte del cambio de valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad es reconocida en otros resultados integrales en lugar de resultados, a menos que esto cree una asimetría contable. Su adopción anticipada es permitida.</p>	Sin determinar
<p>CINIIF 21 “Gravámenes” Emitida en mayo de 2013. Define un gravamen como una salida de recursos que incorpora beneficios económicos que es impuesta por el Gobierno a las entidades de acuerdo con la legislación vigente. Indica el tratamiento contable para un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo esta dentro del alcance de NIC 37. Trata acerca de cuándo se debe reconocer un pasivo por gravámenes impuestos por una autoridad pública para operar en un mercado específico. Propone que el pasivo sea reconocido cuando se produzca el hecho generador de la obligación y el pago no pueda ser evitado. El hecho generador de la obligación puede ocurrir a una fecha determinada o progresivamente en el tiempo. Su adopción anticipada es permitida.</p>	01/01/2014

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación” Emitida en diciembre 2011. Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Indica también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes tanto en el curso normal del negocio, así como también en el caso de impago, insolvencia o quiebra. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01/01/2014
Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 27 “Estados Financieros Separados” y NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” Emitida en Octubre 2012. Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” en sus estados financieros consolidados y separados. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.</p>	01/01/2014
<p>NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos” Emitida en Mayo 2013. Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de NIIF 13. Requiere que se revele información adicional sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de venta. Adicionalmente, solicita entre otras cosas, que se revelen las tasas de descuento utilizadas en las mediciones del importe recuperable determinado utilizando técnicas del valor presente. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01/01/2014

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

<p>NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” Emitida en junio 2013. Establece determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados, para permitir continuar con la contabilidad de cobertura; esto con el fin de evitar que novaciones que son consecuencia de leyes y regulaciones afecten los estados financieros. A tales efectos indica que, las modificaciones no darán lugar a la expiración o terminación del instrumento de cobertura si: (a) como consecuencia de leyes o regulaciones, las partes en el instrumento de cobertura acuerdan que una contraparte central, o una entidad (o entidades) actúen como contraparte a fin de compensar centralmente sustituyendo a la contraparte original; (b) otros cambios, en su caso, a los instrumentos de cobertura, los cuales se limitan a aquellos que son necesarios para llevar a cabo dicha sustitución de la contraparte. Estos cambios incluyen cambios en los requisitos de garantías contractuales, derechos de compensación de cuentas por cobrar y por pagar, impuestos y gravámenes. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01/01/2014
<p>NIIF 9 “Instrumentos Financieros” Emitida en noviembre de 2013, las modificaciones incluyen como elemento principal una revisión sustancial de la contabilidad de coberturas para permitir a las entidades reflejar mejor sus actividades de gestión de riesgos en los estados financieros. Asimismo, y aunque no relacionado con la contabilidad de coberturas, esta modificación permite a las entidades adoptar anticipadamente el requerimiento de reconocer en otros resultados integrales los cambios en el valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad (para pasivos financieros que se designan bajo la opción del valor razonable). Dicha modificación puede aplicarse sin tener que adoptar el resto de la NIIF 9.</p>	Sin determinar
<p>NIC 19 “Beneficios a los empleados” Emitida en noviembre de 2013, esta modificación se aplica a las contribuciones de los empleados o terceras partes en los planes de beneficios definidos. El objetivo de las modificaciones es simplificar la contabilidad de las contribuciones que son independientes del número de años de servicio de los empleados, por ejemplo, contribuciones de los empleados que se calculan de acuerdo con un porcentaje fijo del salario.</p>	01/07/2014

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Enmiendas y mejoras

Obligatoria para
ejercicios
iniciados a partir
de

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012)
Emitidas en diciembre de 2013.

01/07/2014

NIIF 2 “Pagos basados en acciones” – Se clarifican las definición de “Condiciones para la consolidación (o irrevocabilidad) de la concesión” (vestingconditions) y “Condiciones de mercado” (marketconditions) y se definen separadamente las “Condiciones de rendimiento” (performance conditions) y “Condiciones de servicio” (serviceconditions). Esta enmienda deberá ser aplicada prospectivamente para las transacciones con pagos basados en acciones para las cuales la fecha de concesión sea el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida.

NIIF3, "Combinaciones de negocios" - Se modifica la norma para aclarar que la obligación de pagar una contraprestación contingente que cumple con la definición de instrumento financiero se clasifica como pasivo financiero o como patrimonio, sobre la base de las definiciones de la NIC 32, "Instrumentos financieros: Presentación". La norma se modificó adicionalmente para aclarar que toda contraprestación contingente no participativa (non equity), tanto financiera como no financiera, se mide por su valor razonable en cada fecha de presentación, con los cambios en el valor razonable reconocidos en resultados.

Consecuentemente, también se hacen cambios a la NIIF 9, la NIC 37 y la NIC 39. La modificación es aplicable prospectivamente para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición es el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida siempre y cuando se apliquen también anticipadamente las enmiendas a la NIIF 9 y NIC 37 emitidas también como parte del plan de mejoras 2012.

NIIF 8 “Segmentos de operación” - La norma se modifica para incluir el requisito de revelación de los juicios hechos por la administración en la agregación de los segmentos operativos. Esto incluye una descripción de los segmentos que han sido agregados y los indicadores económicos que han sido evaluados en la determinación de que los segmentos agregados comparten características económicas similares.

La norma se modificó adicionalmente para requerir una conciliación de los activos del segmento con los activos de la entidad, cuando se reportan los

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

activos por segmento. Su adopción anticipada está permitida.

NIIF 13 "Medición del valor razonable" - Cuando se publicó la NIIF 13, consecuentemente los párrafos B5.4.12 de la NIIF 9 y GA79 de la NIC 39 fueron eliminados. Esto generó una duda acerca de si las entidades ya no tenían la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo por los importes nominales si el efecto de no actualizarlo era significativo. El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no tenía la intención de eliminar la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales en tales casos.

NIC 16, "Propiedad, planta y equipo", y NIC 38, "Activos intangibles" - Ambas normas se modificaron para aclarar cómo se trata el valor bruto en libros y la depreciación acumulada cuando la entidad utiliza el modelo de revaluación. En estos casos, el valor en libros del activo se actualiza al importe revaluado y la división de tal revalorización entre el valor bruto en libros y la depreciación acumulada se trata de una de las siguientes formas: 1) o bien se actualiza el importe bruto en libros de una manera consistente con la revalorización del valor en libros y la depreciación acumulada se ajusta para igualar la diferencia entre el valor bruto en libros y el valor en libros después de tomar en cuenta las pérdidas por deterioro acumuladas; 2) o la depreciación acumulada es eliminada contra el importe en libros bruto del activo. Su adopción anticipada está permitida.

Enmiendas y mejoras

Obligatoria para
ejercicios
iniciados a partir
de

NIC 24, "Información a revelar sobre partes relacionadas" - La norma se modifica para incluir, como entidad vinculada, una entidad que presta servicios de personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa ("la entidad gestora"). La entidad que reporta está obligada a revelar la compensación pagada por la entidad gestora a los trabajadores o administradores de la entidad gestora, pero está obligada a revelar los importes imputados a la entidad que informa por la entidad gestora por los servicios de personal clave de dirección prestados. Su adopción anticipada está permitida.

01/07/2014

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2013)

01/07/2014

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Emitidas en diciembre de 2013.

NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” - Clarifica que cuando una nueva versión de una norma aún no es de aplicación obligatoria, pero está disponible para la adopción anticipada, un adoptante de IFRS por primera vez, puede optar por aplicar la versión antigua o la versión nueva de la norma, siempre y cuando aplique la misma norma en todos los periodos presentados.

NIIF 3 “Combinaciones de negocios” - Se modifica la norma para aclarar que la NIIF 3 no es aplicable a la contabilización de la formación de un acuerdo conjunto bajo NIIF11. La enmienda también aclara que sólo se aplica la exención del alcance en los estados financieros del propio acuerdo conjunto.

NIIF 13 “Medición del valor razonable” - Se aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del alcance de NIC 39 o NIIF 9.

La enmienda es obligatoria para ejercicios iniciados a partir del 1 de julio de 2014. Una entidad debe aplicar las enmiendas de manera prospectiva desde el comienzo del primer período anual en que se aplique la NIIF 13.

NIC 40 “Propiedades de Inversión” - Se modifica la norma para aclarar que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes. La NIC 40 proporciona una guía para distinguir entre propiedades de inversión y propiedades ocupados por sus dueños. Al prepararse la información financiera, también tiene que considerarse la guía de aplicación de NIIF 3 para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión es o no una combinación de negocios. La enmienda es aplicable para ejercicios iniciados a partir del 1 de julio de 2014, pero es posible aplicarla a adquisiciones individuales de propiedad de inversión antes de dicha fecha, si y sólo si la información necesaria para aplicar la enmienda está disponible.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

2.4) Moneda funcional y presentación

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

2.5) Base de conversión

Las transacciones en 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	31.03.2014	31.12.2013
	\$	\$
Unidades de Fomento	23.606,97	23.309,56
Dólar Observado	551,18	524,61

2.6) Uso de estimaciones y juicios

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

2.7) 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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.8) Activos y pasivos financieros

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

i) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

a menos que sean designados como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes.

ii) Préstamos y cuentas por cobrar

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.8) 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.

iv) Activos financieros disponibles para la venta

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

v) Pasivos financieros no derivados

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.8) 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 efectiva.

vi) Baja de activos y pasivos

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

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

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

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.8) 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.

2.9) Pérdidas por deterioro de valor

i) Activos financieros

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

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

ii) Activos no financieros

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.9) 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.

2.10) Propiedades, planta y equipos

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

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

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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.11) 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.

2.12) 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.

2.13) Otros activos financieros - bonos subordinados

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

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.13) 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 consideró el promedio simple histórico mensual de cada uno de ellos, medidos como el total de activos morosos, prepaño y default sobre el total de la cartera de cada patrimonio.

2.14) 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.

2.15) 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 ejercicio.

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.15) 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.

2.16) 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.

2.17) 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.

2.18) Dividendos

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.19) 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.

2.20) 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 SIC 12 y NIC 27.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota3-Gestión de Riesgos Financieros

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

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

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

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

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

3.1) Riesgo de mercado

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

- 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).

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

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.

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

- Venta de propiedades recuperadas

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

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 3 -Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

3.2) Riesgo de tipo de cambio (UF)

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

3.3) Riesgo de tasa de interés

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

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

3.4) Riesgo de crédito

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

- **Activos Financieros**

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

- **Deudores por ventas y otras cuentas por cobrar**

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

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

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	Más de 90 días y	Más de	Total
	90 días	hasta 1 año	1 año	
	M\$	M\$	M\$	M\$
Facturas por cobrar	162.380	-	-	162.380
Subsidios por cobrar	-	2.438.998	-	2.438.998
Arriendos morosos	-	571.664	-	571.664
Deudores Varios	-	887.745	-	887.745
Otros	-	498.766	-	498.766
Total	162.380	4.397.174	-	4.559.553

- Deudores por leasing y arriendos por percibir

CuotasMorosas	Nº Contratos	Saldo Insoluto M\$	Provisión Incobrables M\$
Al día	302	4.061.838	0
1 a 6 Cuotas	89	1.250.699	0
7 a 8 Cuotas	6	83.756	0
más de 9 Cuotas	44	665.568	0

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

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

3.5) Riesgo de liquidez

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

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

Item	Hasta 1 mes	Entre 1 y 3	Entre 3 y 12	Entre 1 y 5	Más de 5
	M\$	meses M\$	meses M\$	años M\$	años M\$
Otros Pasivos Financieros Corrientes	-	-	1.067.484	-	-
Cuentas por pagar y otras Cuentas por Pagar	301.708	911.384	5.390.088	-	-
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas	-	-	-	2.742.258	-

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

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

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

3.6) 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.

Nota4 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

	31.03.2014	31.12.2013	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Saldo en caja	18.781	16.357	\$
Saldo en banco	176.164	31.280	\$
Bonos renta fija	285.214	273	UF
Total	480.159	47.910	

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 5 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

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

	31.03.2014	31.12.2013	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Deudores subsidio	2.438.998	2.448.266	UF
Facturas por cobrar	162.380	169.357	\$
Arriendos por percibir	571.664	553.297	UF
Deudores varios	887.745	1.096.658	UF
Gastos legales por recuperar	199.153	388.603	\$
Otros	299.613	84.654	\$
Total	4.559.553	4.740.835	

De acuerdo a los criterios señalados en nota 2.9 los deudores comerciales no presentan perdidas por deterioro.

Dentro de los deudores varios, se encuentran considerados los deudores por concepto de endoso de cartera al 31 de marzo de 2014, operación que se concreto en noviembre del mismo año.

Nota 6- Otros Activos No Financieros - Contratos de Leasing

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

La Compañía realizó una venta de 183 contratos de leasing habitacional en junio y noviembre de 2013. Lo anterior se enmarca dentro de las operaciones normales de la Empresa, las cuales se iniciaron durante el año 2012.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

	31.03.2014	31.12.2013	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Corrientes			
Deudores por leasing corto plazo	768.503	720.430	UF
Rentas diferidas corto plazo	(616.404)	(581.518)	UF
Total	152.099	138.912	

	31.03.2014	31.12.2013	Moneda
	M\$	M\$	Origen
No Corrientes			
Deudores leasing largo plazo	12.884.355	12.212.986	UF
Rentas diferidas largo plazo	(6.601.299)	(6.290.039)	UF
Gtos. Diferidos por atc. en proceso	33.469	33.469	UF
Total	6.316.525	5.956.416	

Total número de operaciones	457	441	
-----------------------------	-----	-----	--

Nota7 - Activos No Corrientes Clasificados como Mantenedos para la Venta - Propiedades Recuperadas

La Compañía ha diseñado un plan de venta que le permite determinar un plazo promedio para agotar stock de 18 meses. Este plan es ejecutado por una unidad especializada en la rehabilitación y venta de viviendas que incorpora una amplia red de oferta de las unidades disponibles. El seguimiento de la ejecución del plan de ventas es supervisado por un Comité de Ventas de Bienes Recuperados integrado por la Gerencia General y Comercial.

Nota8 - Otros Activos Financieros No Corrientes- Bonos Subordinados

	31.03.2014	31.12.2013	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Bono subordinados	2.119.600	2.092.897	UF
Total	2.119.600	2.092.897	

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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

El detalle de estos bonos el siguiente:

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

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

Indicadores de Desempeño de Cartera	Valor del Parámetro
Tasa de Prepago Acumulado.	5,00%
Tasa de Morosidad Friccional.	25,00%
Tasa de Default Acumulado.	15,00%
Porcentaje de Pérdida de Valor de las Garantías Hipotecarias.	25,00%
Tasa UF de Descuento de los Flujos de Caja. (Tasa BCU 20 al 31-12-2013)	2,50%

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.

Nota9 - Propiedades, Planta y Equipos

- a) Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Neto

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Item	31/03/2014			31/12/2013		
	Valor bruto	Deprec.	Valor neto	Valor bruto	Deprec.	Valor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Equipos de oficina	3.021	3.021	0	3.021	3.021	0
Equipos de computación	21.431	21.431	0	21.431	21.431	0
Muebles y útiles	14.527	14.527	0	14.527	14.527	0
Otros activos fijos	41.265	41.243	22	41.265	41.243	22
Total propiedades, planta y equipo	80.245	80.223	22	80.244	80.222	22

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

	Equipos de oficina	Equipos de computación	Muebles y útiles	Otros activos fijos	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2014	3.021	21.431	14.527	41.265	80.244
Cambios					
Adiciones	-	-			
Desapropiaciones	-	-			
Retiros	-	-			
Gastos por depreciación	(3.021)	(21.431)	(14.527)	(41.243)	(80.222)
Otros incrementos (disminuciones)	-				
Total cambios	(3.021)	(21.431)	(14.527)	(41.243)	(80.222)
Saldo final propiedades, planta y equipos al 31 de marzo de 2014					22

	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 2013	3.021	21.431	14.527	41.265	80.244
Cambios					
Adiciones	-	-			
Desapropiaciones	-	-			
Retiros	-	-			
Gastos por depreciación	(3.021)	(21.431)	(14.527)	(41.243)	(80.222)
Otros incrementos (disminuciones)	-				
Total cambios	(3.021)	(21.431)	(14.527)	(41.243)	(80.222)
Saldo final propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre de 2013					22

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

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

Nota 10 - Activos por Impuestos Diferidos

a) Impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31.03.2014	31.12.2013	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Pérdidas tributarias	356.662	261.479	\$
Provisión deudores incobrables	4.842	4.842	\$
Provisión Valores negociables	0	3	\$
Provisión Vacaciones	440	459	\$
Prov. Propiedades recuperadas	0	24.149	UF
Ajuste Conversión IFRS	0	0	\$
Total activos por impuestos diferidos	361.944	290.932	

Pasivos por impuestos diferidos	31.03.2014	31.12.2013	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Bonos Subordinados	423.920	418.579	UF
Mayor valor cartera propia	(1.769)	4	\$
Prov. Ingresos (Gastos Activados)	6.694	6.694	UF
Total pasivos por impuestos diferidos	428.845	425.277	

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

	Saldo	
	31/03/2014	31/03/2013
Gasto por Impuesto a la Renta	6.721	37.601
Impuesto Diferido	6.721	37.601
Impuesto	6.721	37.601
Gasto por Impuesto a la Renta	6.721	37.601

Nota 10 - Activos por Impuestos Diferidos (continuación)

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

c) Impuesto a la renta

Al 31 de marzo de 2014 la Sociedad determina una renta líquida imponible negativa de M\$1.377.654 y para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 de M\$1.307.394, por lo cual no se constituyó provisión de impuesto a la renta de primera categoría.

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

	31.03.2014	31.12.2012
	M\$	M\$
Resultado antes de impuesto a la renta	15.488	292.940
Tasa vigente	20%	20%
Gasto por impuesto a la renta utilizando tasa legal	3.098	58.588
Diferencias permanentes	(143.549)	(74.294)
Otros	76.648	19.222
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	<u>(63.803)</u>	<u>3.516</u>
	<u>-411,95%</u>	<u>1,20%</u>

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros

	31.03.2014	31.12.2013	Moneda
Resumen	M\$	M\$	Origen
Otros pasivos financieros corrientes	1.017.767	1.085.332	\$
Préstamos bancarios	1.017.767	1.085.332	\$
Otras obligaciones financieras	49.717	49.717	\$
Total otros pasivos financieros	<u>1.067.484</u>	<u>1.085.332</u>	

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

a) Préstamos bancarios

La Sociedad, al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013, registra las siguientes obligaciones con instituciones bancarias:

Banco	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$	Moneda Origen
Scotiabank	717.416	731.966	\$
BBVA	300.351	303.650	\$
Tanner	49.717	49.716	\$
Total	1.067.484	1.085.332	

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

b) Préstamos bancarios

La Sociedad, al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013, registra las siguientes obligaciones financieras con instituciones bancarias.

Banco	Moneda	Tasa nominal	Tasa efectiva	Corriente			No corriente		
				Vencimiento menos de 90 días	Vencimiento más de 90 días	Total corriente al	Vencimiento menos de 3 años	Vencimiento más de 3 años	Total no corriente al
				\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
2014									
BBVA	\$	8,28%	8,28%	-	73.152	73.152	-	-	-
BBVA	\$	11,64%	11,64%	-	227.199	227.199	-	-	-
Scotiabank	\$	9,50%	9,50%	-	717.416	717.416	-	-	-
				\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Tanner	\$	14,76%	14,76%	49.717	-	49.717	-	-	-
2013									
Banco	Moneda	Tasa nominal	Tasa efectiva	Vencimiento menos de 90 días	Vencimiento más de 90 días	Total corriente al	Vencimiento menos de 3 años	Vencimiento más de 3 años	Total no corriente al
				\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
BBVA	\$	8,28%	8,28%	-	73.151	73.151	-	-	-
BBVA	\$	11,64%	11,64%	-	230.499	230.499	-	-	-
Scotiabank	\$	7,92%	7,92%	-	731.965	731.965	-	-	-
Tanner	\$	14,76%	14,76%	-	49.716	49.716	-	-	-
Total				-	1.085.331	1.085.331	-	-	-

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

c) Vencimientos y Renovaciones Posteriores

La deuda con Banco Scotiabank debe renovarse en diciembre de 2014.

En todos los casos se han determinado pagos mensuales, que comprenden el capital e intereses, calculados en base a cuotas fijas que consideran la amortización total de la deuda en un plazo de 9 años. A la fecha de las renovaciones se considera que el pago al vencimiento implica la amortización del total del capital vigente en ese momento.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 12 - Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

	31.03.2014	31.12.2013	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Seguros por pagar	11.024	0	UF
Depósitos por aclarar	253.784	295.467	\$
Arriendos por pagar	228.500	227.183	UF
Cartas de resguardo	5.390.088	4.847.274	UF
Provisiones	62.184	52.207	\$
Otras cuentas por pagar	150.565	175.095	\$
Otros	507.035	68.822	\$
Total	6.603.180	5.666.048	

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

Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013, la Sociedad presenta el detalle de los saldos, transacciones y demás requerimientos establecidos por la NIC 24. A continuación desglosa información en el siguiente cuadro:

Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas

	31.03.2014	31.12.2013	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Constructora Pacal S.A.	15.810	2.440.749	
Hipotecaria La Construcción S.A.	646.593	599.627	
Grupo Inmobiliario Pacal S.A.	2.424.939	0	
Total	3.087.342	3.040.376	

Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas

	31.03.2014	31.12.2013	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Pacal S.A.	715.459	730.285	
Hipotecaria La Construcción S.A.	2.742.257	2.133.092	
Paz Corp S.A.	1.266.961	1.276.036	
EF Securitizadora S.A.	330.000	330.000	
Total	5.054.677	4.469.413	

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

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

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

Transacciones entre Empresas Relacionadas

Transacciones entre Empresas Relacionadas

Entidad relacionada	RUT	Relación	31.03.2014		31.12.2012	
			M\$	Efecto en Rtdo. M\$	M\$	Efecto en Rtdo. M\$
Pacal S.A.	76.638.030-1	Accionista	-	-	554.018	-
Pacal S.A.	76.638.030-1	Accionista	(14.826)	-	2.373.050	-
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Accionista	46.965	-	605.503	-
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Accionista	-	-	4.927.837	-
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Accionista	(609.138)	63.222	(4.695.677)	327.464
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Accionista	-	-	(71.327)	71.327

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 14 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda

Descripción del concepto		31/03/2014	31/12/2013
		M\$	M\$
Activos			
Activos corrientes (presentación)			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	\$ No reajutable	480.159	47.910
Otros activos no financieros, corrientes	\$ No reajutable	152.099	138.912
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	UF	4.559.553	4.740.835
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	\$ No reajutable	3.087.342	3.040.376
Activos por impuestos, corrientes	\$ No reajutable	2.549	2.301
Activos no corrientes	UF	1.276.836	522.255
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	UF	2.119.600	2.092.897
Otros activos no financieros, no corrientes	UF	6.316.525	5.956.416
Propiedades, Planta y Equipo	\$ No reajutable	22	22
Activos por impuestos diferidos	\$ No reajutable	361.944	290.932
Total de activos (resumen)	\$ No reajutable	4.084.115	3.520.453
	UF	14.272.514	13.312.403
Total activos clasificados por moneda		18.356.629	16.832.856

Descripción del concepto		31/03/2014	31/12/2013
		M\$	M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	UF	1.067.484	1.085.332
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	UF	6.603.180	5.666.048
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	\$ No reajutable	2.742.258	2.133.092
Pasivos por Impuestos, corrientes	\$ No reajutable	169	0
Pasivos no corrientes			
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, no corrientes	\$ No reajutable	2.312.419	2.336.321
Pasivo por impuestos diferidos	\$ No reajutable	428.845	425.277
Total de pasivos (resumen)	\$ No reajutable	5.483.691	4.894.690
	UF	7.670.664	6.751.380
Total pasivos clasificados por moneda		13.154.355	11.646.070

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 15 - Propiedad, Control y Capital

Al 31 de marzo de 2014, los accionistas de la Sociedad son los siguientes:

Accionistas	Nº Acciones	%
Grupo Inmobiliario Pacal S.A RUT N° 76.638.030-1	81.460 acciones	30,8306%
Hipotecaria La Construcción S.A. RUT N° 96.546.470-0	182.758 acciones	69,1694%
Total	264.218 acciones	100,0000%

Control de la Sociedad

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

Capital Social

Al 31 de marzo de 2014 el capital suscrito y pagado de la sociedad, alcanzaba a M\$ 5.551.808 dividido en 264.218 acciones suscritas y pagadas.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 16 - Ingresos de Actividades Ordinarias

Al 31 de marzo de 2014 y 2013, la composición del rubro es la siguiente:

	31/03/2014	31/12/2013
	M\$	M\$
Arriendos percibidos	109.097	56.814
Interés por arriendo en mora	46	829
Ingresos por administración	46.573	57.054
Otros ingresos operacionales	0	-46.306
Ingresos por Alzamientos	432	731
Total	<u>156.147</u>	<u>69.122</u>

Nota 17 - Gastos de Administración

Al 31 de marzo de 2014 y 2013, la composición del rubro es la siguiente:

	31/03/2014	31/12/2013
	M\$	M\$
Gastos y remuneraciones	21.970	24.631
Servicios administrativos	23.935	17.471
Gastos generales	7.294	1.552
Menor Valor colocaciones	62.898	0
Otros egresos fuera de explotación	14.048	26.588
Total	<u>130.145</u>	<u>70.242</u>

Nota 18 - Política de Dividendos

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota19 - Remuneración del Directorio

Los Directores de la Sociedad no perciben remuneraciones ni dietas.

Nota20 - Contingencias y Restricciones

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de marzo del 2014, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones con Instituciones bancarias, la Sociedad ha obtenido garantías para avalar préstamos recibidos, según el siguiente detalle:

Institución	Sociedad	Condición
Scotiabank	Constructora Pacal S.A.	Aval

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

Nota 22 - Sanciones

a) De la Superintendencia de Valores Y Seguros

Al 31 de marzo de 2014, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

b) De otras Autoridades Administrativas

Al 31 de marzo de 2014, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otras Autoridades administrativas.

Nota 23 - Medio Ambiente

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

Nota 24 - Hechos Relevantes

Durante el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2014 no se han producido hechos relevantes que informar.

Nota 25 - Hechos Posteriores

Entre el 1 de abril de 2014 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no han ocurrido situaciones que puedan afectar dichos estados.