

*Estados Financieros*

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

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2016 y 2015*

## **Informe del Auditor Independiente**

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

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

### **Responsabilidad del auditor**

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

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

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

### **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Enrique Aceituno A.

Santiago, 28 de febrero de 2017

EY Audit SpA.

## Estados Financieros

### HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

31 de diciembre de 2016 y 2015

#### Indice

#### Estados Financieros

Estados de Situación Financiera Intermedios Clasificado .....	1
Estados de Resultados Integrales Intermedios por Función.....	3
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio .....	4
Estados de Flujos de Efectivo Intermedio - Método Directo .....	5
Notas a los Estados Financieros .....	6
Nota 1 - Información General.....	6
Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados .....	7
2.1) Bases de preparación .....	7
2.2) Reclasificaciones .....	7
2.3) Período cubierto de los estados financieros.....	7
2.4) Nuevas normas emitidas y no vigentes.....	8
2.5) Moneda funcional y presentación.....	11
2.6) Base de conversión .....	12
2.7) Uso de estimaciones y juicios .....	12
2.8) Efectivo y equivalentes al efectivo.....	12
2.9) Activos y pasivos financieros .....	12
2.10) Pérdidas por deterioro de valor .....	15
2.11) Propiedades, planta y equipos .....	15
2.12) Cuenta corriente Empresa relacionada, que devengan intereses .....	16
2.13) Otros activos no financieros - contratos leasing .....	16
2.14) Otros activos financieros - bonos subordinados.....	16
2.15) Otros activos financieros - activos no corrientes mantenidos para la venta (activos para leasing).....	17
2.16) Impuestos a la renta e impuestos diferidos .....	17
2.17) Provisiones .....	18
2.18) Beneficios a los empleados.....	18
2.19) Dividendos.....	18
2.20) Reconocimiento de los ingresos y gastos .....	18
2.21) Transferencias de Activos Financieros Contabilizados como Ventas bajo NIC 39 .....	19

## Estados Financieros

### HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

31 de diciembre de 2016 y 2015

#### Indice

Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros .....	19
3.1) Riesgo de mercado.....	20
3.2) Riesgo de tipo de cambio (UF).....	21
3.3) Riesgo de tasa de interés .....	21
3.4) Riesgo de crédito .....	22
3.5) Riesgo de liquidez.....	23
3.6) Riesgo de Capital.....	24
Nota 4 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo .....	24
Nota 5 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar.....	24
Nota 6 - Otros Activos no Financieros - Contratos de Leasing .....	25
Nota 7 - Activos no Corrientes Clasificados como Mantenedos para la Venta - Propiedades Recuperadas .....	26
Nota 8 - Otros Activos Financieros no Corrientes - Bonos Subordinados.....	26
Nota 9 - Propiedades, Planta y Equipos.....	28
Nota 10 - Impuestos.....	29
Nota 11 - Otros Pasivos Financieros.....	32
Nota 12 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar .....	34
Nota 13 - Cuentas por Cobrar y por Pagar a Entidades relacionadas .....	35
Nota 14 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda.....	36
Nota 15 - Propiedad, Control y Capital.....	37
Nota 16 - Ingresos de Actividades Ordinarias .....	37
Nota 17 - Gastos de Administración.....	38
Nota 18 - Costo de Ventas.....	38
Nota 19 - Otras Ganancias (Pérdidas) .....	38
Nota 20 - Política de Dividendos .....	39
Nota 21 - Remuneración del Directorio .....	39
Nota 22 - Contingencias y Restricciones.....	39
Nota 23 - Cauciones Obtenidas de Terceros.....	39
Nota 24 - Sanciones.....	39
Nota 25 - Medioambiente.....	40
Nota 26 - Hechos Relevantes .....	40
Nota 27 - Hechos Posteriores .....	40

Estados Financieros

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

31 de diciembre de 2016 y 2015

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Estados de Situación Financiera Clasificado

31 de diciembre de 2016 y 2015

ACTIVOS	Nota	31.12.2016	31.12.2015
		M\$	M\$
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(4)	94.016	812.834
Otros activos no financieros, corrientes	(6)	194.661	170.787
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(5)	4.411.367	3.712.015
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(13)	4.577.942	2.858.582
Activos por impuestos, corrientes	(10)	<u>87.702</u>	<u>28.952</u>
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		<u>9.365.688</u>	<u>7.583.170</u>
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	(7)	<u>352.608</u>	<u>48.667</u>
Total activo corriente		<u>9.718.296</u>	<u>7.631.837</u>
<b>Activo no Corriente</b>			
Otros activos financieros no corrientes	(8)	2.344.945	2.280.965
Otros activos no financieros no corrientes	(6)	6.072.965	5.806.758
Propiedades, planta y equipo	(9)	22	22
Activos por impuestos diferidos	(10)	<u>46.128</u>	<u>53.721</u>
Total activo no corriente		<u>8.464.060</u>	<u>8.141.466</u>
<b>Total Activos</b>		<u><b>18.182.357</b></u>	<u><b>15.773.303</b></u>

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Estados de Situación Financiera Clasificado

31 de diciembre de 2016 y 2015

PATRIMONIO Y PASIVOS	31.12.2016		31.12.2015
	Nota	M\$	M\$
<b>Pasivo Corriente</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	(11)	2.466.939	1.942.980
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(12)	3.292.995	2.866.461
Pasivos por Impuestos, corrientes		66.215	236.655
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		<u>5.826.149</u>	<u>5.046.096</u>
Total de pasivos corrientes		<u>5.826.149</u>	<u>5.046.096</u>
<b>Pasivo no Corriente</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	(11)	2.864.890	1.304.456
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	(13)	650.277	1.328.878
Pasivo por impuestos diferidos	(10)	459.992	592.518
Total pasivo no corriente		<u>3.975.159</u>	<u>3.225.852</u>
Total pasivos		<u>9.801.308</u>	<u>8.271.948</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	(15)	5.551.808	5.551.808
Ganancias (pérdidas) acumuladas		2.683.745	1.804.051
Otras reservas		145.496	145.496
Total patrimonio		<u>8.381.049</u>	<u>7.501.355</u>
<b>Total Patrimonio y Pasivos</b>		<u><b>18.182.357</b></u>	<u><b>15.773.303</b></u>

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros



# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Estados de Resultados Integrales por Función

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

		<b>01.01.2016</b>	<b>01.01.2015</b>
	<b>Nota</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Ganancia (pérdida)</b>			
Ingresos de actividades ordinarias	(16)	2.110.697	2.212.744
Costo de ventas	(18)	<u>(660.401)</u>	<u>(517.452)</u>
Ganancia bruta		<u>1.450.296</u>	<u>1.695.292</u>
Otros ingresos por función		79.610	58.902
Gasto de administración	(17)	(553.172)	(675.107)
Ingresos financieros		1.366	-
Costos financieros		(259.135)	(246.490)
Diferencias de cambio		261.287	437.621
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable	(19)	<u>29.040</u>	<u>153.846</u>
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		<u>1.009.292</u>	<u>1.424.064</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	(10)	<u>66.930</u>	<u>(314.710)</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>1.076.222</u>	<u>1.109.354</u>
Ganancia (pérdida)		<u>1.076.222</u>	<u>1.109.354</u>
<b>Estados de Resultado Integral</b>			
Resultado del ejercicio		<u>1.076.222</u>	<u>1.109.354</u>
Total Resultado Integral		<u>1.076.222</u>	<u>1.109.354</u>

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Estados de Cambios en el Patrimonio

31 de diciembre de 2016 y 2015

	<b>Capital emitido</b>	<b>Otras reservas varias</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas</b>	<b>Total patrimonio</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>2016</b>				
Saldo inicial período actual 01.01.2016	5.551.808	145.496	1.804.051	7.501.355
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Dividendos	-	-	(196.528)	(196.528)
Cambios en Patrimonio				
Resultado Integral	-	-	-	-
Otros cambios en el patrimonio	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	1.076.222	1.076.222
<b>Saldo final período actual 31.12.2016</b>	<b>5.551.808</b>	<b>145.496</b>	<b>2.683.745</b>	<b>8.381.049</b>

	<b>Capital emitido</b>	<b>Otras reservas varias</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas</b>	<b>Total patrimonio</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>2015</b>				
Saldo inicial período actual 01.01.2015	5.551.808	145.496	803.379	6.500.683
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Dividendos	-	-	(108.682)	(108.682)
Cambios en Patrimonio				
Resultado Integral	-	-	-	-
Otros cambios en el patrimonio	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	1.109.354	1.109.354
<b>Saldo final período anterior 31.12.2015</b>	<b>5.551.808</b>	<b>145.496</b>	<b>1.804.051</b>	<b>7.501.355</b>

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

## Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### Flujo de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación

Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	12.506.724	16.872.322
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(13.057.741)	(13.203.938)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(127.194)	(120.794)
Dividendos pagados	(107.355)	(108.682)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(261.801)	(37.534)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(221.661)	(105.508)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	<u>(1.269.028)</u>	<u>3.295.866</u>

### Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación

Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	464.328	668.838
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(2.304.134)	(3.635.849)
Obtención préstamos bancarios	5.225.163	3.526.887
Pago préstamos bancarios	(2.835.147)	(3.119.342)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación	<u>550.210</u>	<u>(2.559.466)</u>

<b>Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la tasa de Cambio</b>	<u>(718.818)</u>	<u>736.400</u>
<b>Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período</b>	<u>812.834</u>	<u>76.434</u>
<b>Efectivo y Equivalentes al Efectivo Al Final del Período</b>	<u>94.016</u>	<u>812.834</u>

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

## **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 diciembre de 2016 la distribución de la propiedad se desglosa de la siguiente manera:

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

El número de empleados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016, asciende a 11 personas.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

## **Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados**

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

### **2.1) Bases de preparación**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

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

La autorización para la emisión de los presentes estados financieros correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2016 fue aprobada por el Directorio en sesión de fecha 28 de febrero de 2017.

### **2.2) Reclasificaciones**

La Sociedad para efectos comparativos no ha efectuado reclasificaciones a los Estados Financieros previamente reportados al 31 de diciembre de 2015.

### **2.3) Período cubierto de los estados financieros**

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

#### **- Estado de situación financiera clasificado**

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

El estado de situación financiera clasificado está preparado al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

#### **- Estado de resultados integrales por función**

El estado de resultado integral por función, se presenta para los ejercicios de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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

#### - Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método directo, para los ejercicios de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

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

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los ejercicios de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

### 2.4) Nuevas normas emitidas y no vigentes

#### **Nuevos pronunciamientos (Normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016**

Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a IFRS, que han sido emitidas, con entrada en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía ha aplicado estas normas concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros:

<b>Enmiendas y/o Modificaciones</b>		<b>Fecha de Aplicación Obligatoria</b>
IFRS 5	Activos disponibles para la ventas y operaciones discontinuas	1 de enero de 2016
IFRS 7	Instrumentos financieros – revelaciones	1 de enero de 2016
IFRS 10	Estados financieros consolidado	1 de enero de 2016
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2016
IFRS 12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	1 de enero de 2016
IAS 1	Presentación de los estados financieros	1 de enero de 2016
IAS 16	Propiedad planta y equipo	1 de enero de 2016
IAS 19	Beneficios a empleados	1 de enero de 2016
IAS 27	Estados financieros separados	1 de enero de 2016
IAS 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2016
IAS 34	Estados financieros intermedios	1 de enero de 2016
IAS 38	Activos intangibles	1 de enero de 2016

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

### 2.4) Nuevas normas emitidas y no vigentes (continuación)

#### **Nuevos pronunciamientos (Normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017**

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

Nuevas Normas		Fecha de Aplicación Obligatoria
IFRS 9	Instrumentos Financieros	1 de enero de 2018
IFRS 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de enero de 2018
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019

#### **IFRS 9 “Instrumentos Financieros”**

En julio de 2014 fue emitida la versión final de IFRS 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. La norma será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos generados por la mencionada norma concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

#### **IFRS 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”**

IFRS 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes, emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de IAS 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de Compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas. La norma será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

### 2.4) Nuevas normas emitidas y no vigentes (continuación)

#### IFRS 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes” (continuación)

La Compañía evaluó los impactos generados por la mencionada norma concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

#### IFRS 16 “Arrendamientos”

En el mes de enero de 2016, el IASB ha emitido IFRS 16 Arrendamientos. IFRS 16 establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, IAS 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. IFRS 16 será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La aplicación temprana se encuentra permitida si ésta es adoptada en conjunto con IFRS 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes.

La Compañía evaluó el impacto que podría generar la mencionada modificación, concluyendo que no afectará los estados financieros.

Mejoras y Modificaciones		Fecha de Aplicación Obligatoria
IAS 7	Estado de flujos de efectivo	1 de enero de 2017
IAS 12	Impuesto a las ganancias	1 de enero de 2017
IAS 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2018
IFRS 10	Estados Financieros Consolidados	Por determinar

#### IAS 7 “Estado de flujos de efectivo”

Las modificaciones a IAS 7 Estado de Flujos de efectivo, emitidas en enero de 2016 como parte del proyecto de Iniciativa de Revelaciones, requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los Estados Financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios derivados de los flujos de efectivo y los cambios que no son en efectivo. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó el impacto que podría generar la mencionada modificación, concluyendo que no afectará los estados financieros.



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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

### **2.4) Nuevas normas emitidas y no vigentes (continuación)**

#### **IAS 12 “Impuesto a las ganancias”**

Estas modificaciones, emitidas por el IASB en enero de 2016, aclaran como registrar los activos por impuestos diferidos correspondientes a los instrumentos de deuda medidos al valor razonable. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó el impacto que podría generar la mencionada modificación, concluyendo que no afectará los estados financieros.

#### **IAS 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”, IFRS 10 “Estados Financieros Consolidados”**

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas modificaciones está por determinar debido a que el IASB planea una investigación profunda que pueda resultar en una simplificación de contabilidad de asociadas y negocios conjuntos. Se permite la adopción inmediata.

La Compañía evaluó el impacto que podría generar la mencionada modificación, concluyendo que no afectará los estados financieros.

### **2.5) Moneda funcional y presentación**

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

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

### 2.6) 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.

<b>Moneda</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Unidades de Fomento	26.347,98	25.629,09
Dólar Observado	<u>669,47</u>	<u>710,16</u>

### 2.7) 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.

### 2.8) 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.

### 2.9) 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.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

### 2.9) Activos y pasivos financieros (continuación)

#### 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.

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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

#### **2.9) Activos y pasivos financieros (continuación)**

v) Pasivos financieros no derivados (continuación)

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.

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.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

### 2.10) 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.

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.

### 2.11) 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 Util 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

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

### **2.11) Propiedades, planta y equipos (continuación)**

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

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

### **2.12) 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.

### **2.13) 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.

### **2.14) 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

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

### **2.14) 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, prepago y default sobre el total de la cartera de cada patrimonio.

### **2.15) 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.

### **2.16) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

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

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

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

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

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

### **2.16) Impuestos a la renta e impuestos diferidos (continuación)**

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

### **2.17) 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.

### **2.18) 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.

### **2.19) Dividendos**

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

### **2.20) 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.



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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

#### **2.20) Reconocimiento de los ingresos y gastos (continuación)**

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.

#### **2.21) Transferencias de Activos Financieros Contabilizados como Ventas bajo NIC 39**

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

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

### **Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros**

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

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

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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).

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

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

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

- Administración de carteras de contratos de leasing habitacional

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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

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

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

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

- Venta de propiedades recuperadas

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

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

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

### **3.2) Riesgo de tipo de cambio (UF)**

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

### **3.3) Riesgo de tasa de interés**

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

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

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

### 3.4) Riesgo de crédito

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

- Activos Financieros

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

- Deudores por ventas y otras cuentas por cobrar

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

El siguiente cuadro ilustra el estado de morosidad de la cartera de contratos de leasing habitacional al 31 de diciembre de 2016:

<b>Cuotas Morosas</b>	<b>Nº Contratos</b>	<b>Saldo Insoluto M\$</b>	<b>Provisión Incobrables M\$</b>
Al día	170	2.373.692	-
1 a 6 cuotas	139	2.070.253	-
7 a 8 cuotas	7	104.681	-
Más de 9 cuotas	115	1.719.001	-

La Sociedad ha implementado un comité de auditoría el que funciona con periodicidad mensual y es integrado por el Gerente General, el Gerente de Finanzas, el Jefe de Cobranzas, el Jefe de Créditos más un Director. En esta instancia se revisa un informe en el que se controlan principalmente con los análisis de saldos de cuentas contables de saldos materiales y se proponen estrategias de recuperación según la antigüedad de los saldos. Adicionalmente, con periodicidad semanal se ha instaurado un Comité de Cobranza en el que se realiza un seguimiento a la cartera contratos de leasing habitacional según su estado de deterioro. En esta instancia se revisan constantemente los procedimientos y se determinan acciones de corto y largo plazo tendientes a mejorar los indicadores de desempeño y recupero de cartera, así como también a realizar los ajustes necesarios a en la política de selección de riesgos de la Compañía. Ver criterio de provisión según nota 6.

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros (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 al 31 de diciembre de 2016:

<b>Activo</b>	<b>Hasta 90 días M\$</b>	<b>Más de 90 días y hasta 1 año M\$</b>	<b>Más de 1 año M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Deudores por leasing	-	194.662	6.072.965	6.267.627
Facturas por cobrar	111.795	-	-	111.795
Subsidios por cobrar	-	1.643.741	-	1.643.741
Arrendos morosos	-	1.206.020	-	1.206.020
Deudores varios	-	831.931	-	831.931
Otros	-	617.880	-	617.880
<b>Total</b>	<b>111.795</b>	<b>4.494.234</b>	<b>6.072.965</b>	<b>10.678.994</b>

  

<b>Pasivos</b>	<b>Hasta 90 días M\$</b>	<b>Más de 90 días y hasta 1 año M\$</b>	<b>Más de 1 año M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Otros pasivos financieros corrientes	-	-	2.864.890	2.864.890
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	674.028	2.618.968	-	3.292.996
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	-	650.277	650.277
<b>Total</b>	<b>674.028</b>	<b>2.618.968</b>	<b>3.515.167</b>	<b>6.808.163</b>

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

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

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

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

## Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros (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.

Al 31 de diciembre de 2016, el patrimonio de la compañía asciende a M\$ 8.260.672, que corresponde a 313.522,02 UF, con una relación de deuda exigible sobre patrimonio equivalente a 1,20 veces.

## Nota 4 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

	31.12.2016	31.12.2015	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Saldo en caja	-	559	\$
Saldo en banco	93.503	459.613	\$
Fondos mutuos	-	12.874	\$
Bonos renta fija	513	339.788	UF
Total	94.016	812.834	

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

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

	31.12.2016	31.12.2015	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Deudores subsidio	1.643.741	1.582.498	UF
Facturas por cobrar	111.795	233.490	\$
Arriendos por percibir	1.206.020	1.020.702	UF
Deudores varios	831.931	342.100	UF
Gastos legales por recuperar	403.694	351.672	\$
Otros	254.069	220.349	\$
Provisión deudores incobrables	(39.883)	(38.796)	UF
Total	4.411.367	3.712.015	

De acuerdo a los criterios señalados en nota 2.10, la Sociedad mantiene registrada una provisión por deterioro de los deudores comerciales por M\$ 39.883. En deudores varios al 31 de diciembre 2016 la empresa mantiene una cuenta por cobrar, proveniente de la venta de subsidios por un monto de M\$ 590.755 y el saldo corresponde a ventas de propiedades recuperadas.

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

### 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.

#### Otros Activos No Financieros - Contratos de Leasing

	31.12.2016	31.12.2015	Moneda
	M\$	M\$	Origen
<b>Corrientes</b>			
Deudores por leasing corto plazo	796.605	742.344	UF
Rentas diferidas corto plazo	(601.944)	(571.557)	UF
<b>Total</b>	<b>194.661</b>	<b>170.787</b>	
<b>No Corrientes</b>			
Deudores leasing largo plazo	11.673.079	11.345.782	UF
Rentas diferidas largo plazo	(5.621.869)	(5.563.010)	UF
Gastos diferidos por activos en proceso	21.755	23.986	UF
<b>Total</b>	<b>6.072.965</b>	<b>5.806.758</b>	
Total número de operaciones	431	407	

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

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

	31.12.2016	31.12.2015	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Propiedades recuperadas	363.868	48.667	UF
Provisión menor valor	(11.260)	-	UF
Total	352.608	48.667	

La Compañía ha diseñado un plan de venta que le permite determinar un plazo promedio para agotar stock de 10 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.

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

	31.12.2016	31.12.2015	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Bono subordinados	2.344.945	2.280.965	UF
Total	2.344.945	2.280.965	

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

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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:

<b>Indicadores de Desempeño de Cartera</b>	<b>Valor del Parámetro</b>
Tasa de Prepago Acumulado.	5,00%
Tasa de Morosidad Friccional.	25,00%
Tasa de Default Acumulado.	15,00%
Porcentaje de Pérdida de Valor de las Garantías Hipotecarias.	25,00%
Tasa UF de Descuento de los Flujos de Caja. (Tasa BCU 10 al 31.12.2016)	<u>1,34%</u>

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

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 9 - Propiedades, Planta y Equipos

a) Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Neto

Ítem	31-12-2016			31-12-2015		
	Valor bruto	Deprec. Acumulada	Valor neto	Valor bruto	Deprec. Acumulada	Valor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Equipos de oficina	3.021	3.021	-	3.021	3.021	-
Equipos de computación	21.431	21.431	-	21.431	21.431	-
Muebles y útiles	14.527	14.527	-	14.527	14.527	-
Otros activos fijos	41.265	41.243	22	41.265	41.243	22
Total propiedades, planta y equipo	80.244	80.222	22	80.244	80.222	22

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

	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 2016	-	-	-	22	22
Cambios					
Adiciones	-	-	-	-	-
Desapropiaciones	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-
Gastos por depreciación	-	-	-	-	-
Otros incrementos (disminuciones)	-	-	-	-	-
Total cambios	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Diciembre de 2016	-	-	-	22	22
					-

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

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

## Nota 10 - Impuestos

### a) Impuestos diferidos

#### Activos por Impuestos Diferidos

	31.12.2016	31.12.2015	Moneda
<b>Activos por impuestos diferidos</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>Origen</b>
Provisión deudores incobrables	4.764	4.287	\$
Provisión valores negociables	34	8.921	\$
Provisión vacaciones	1.341	791	\$
Otras Provisiones	39.989	39.722	UF
<b>Total activos por impuestos diferidos Corrientes</b>	<b>46.128</b>	<b>53.721</b>	

  

	31.12.2016	31.12.2015	Moneda
<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>Origen</b>
Bonos subordinados	454.553	570.241	UF
Prov. ingresos (gastos activados)	5.439	22.277	UF
<b>Total pasivos por impuestos diferidos No corrientes</b>	<b>459.992</b>	<b>592.518</b>	

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

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

	31-12-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Impuesto diferido	124.934	(79.171)
Impuesto a la renta	(58.002)	(235.539)
<b>Gasto por Impuesto a la Renta</b>	<b>66.931</b>	<b>(314.710)</b>

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 10 - Impuestos (continuación)

#### c) Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad presenta una renta líquida positiva de M\$ 241.676, constituyéndose provisión de M\$ 58.002. Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad determina una renta líquida imponible positiva de M\$ 1.046.839 por lo cual se constituyó una provisión de impuesto a la renta de M\$ 235.539.

Entre las principales modificaciones, se encuentra el aumento progresivo del Impuesto de Primera Categoría, alcanzando el 27%, a partir del año 2018, en el evento que se aplique el "Sistema de Tributación Parcialmente Integrado". En caso de que se opte por el "Sistema de Tributación de Renta Atribuida", la tasa máxima llegaría al 25% desde el año 2017.

La Ley previamente referida establece que siendo Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. una Sociedad por acciones, se le aplica como regla general el "Sistema de Tributación Parcialmente Integrado".

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

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Resultado antes de impuesto a la renta	1.009.293	1.424.064
Tasa vigente	24,0%	22,5%
Gasto por impuesto a la renta utilizando tasa legal	242.230	320.414
Diferencias permanentes	(163.621)	(120.103)
Otros	(20.606)	35.228
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	<u>58.002</u>	<u>235.539</u>
	<u>5,75%</u>	<u>16,54%</u>

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 10 - Impuestos (continuación)

#### e) Impuestos por recuperar y por pagar.

	31.12.2016	31.12.2015	Moneda
<b>Activos por impuestos Corrientes</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>Origen</b>
Credito por Cursos Capacitación	1.190	2.347	\$
Impuestos por Recuperar	670	670	\$
P.P.M.	85.842	25.935	\$
<b>Total activos por impuestos diferidos</b>	<b>87.702</b>	<b>28.952</b>	

	31.12.2016	31.12.2015	Moneda
<b>Pasivos por impuestos Corrientes</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>Origen</b>
Impuestos por Pagar	8.212	-	\$
Impuesto a la renta	58.003	236.655	\$
<b>Total pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>66.215</b>	<b>236.655</b>	

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

## Nota 11 - Otros Pasivos Financieros

<b>Resumen</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>Moneda</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>Origen</b>
<b>Otros pasivos financieros corrientes</b>	2.466.939	1.942.980	\$
Préstamos bancarios	2.226.327	1.702.367	\$
Otras obligaciones financieras	240.612	240.613	\$
<b>Otros pasivos financieros no corrientes</b>	2.864.890	1.304.456	\$
Préstamos bancarios	703.812	-	\$
Otras obligaciones financieras	2.161.078	1.304.456	\$
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>5.331.829</b>	<b>3.247.436</b>	

### a) Préstamos bancarios

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, registra las siguientes obligaciones con instituciones bancarias:

<b>Prestamos bancarios</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>Moneda</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>Origen</b>
Scotiabank	454.535	566.358	\$
BBVA	359.399	306.129	\$
Santander	740.911	297.753	\$
Chile	150.000	2.882	\$
BCI	832.903	139.323	\$
Internacional	392.390	389.922	\$
<b>Total</b>	<b>2.930.138</b>	<b>1.702.367</b>	

### b) Otras obligaciones financieras

<b>Prestamos bancarios</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>Moneda</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>Origen</b>
<b>Prestamos no Bancarios</b>			
Penta Vida (*)	240.613	240.613	\$
Paz Corp.	945.743	1.092.145	\$
Contempora Factoring (*)	1.215.335	212.311	\$
<b>Total</b>	<b>2.401.691</b>	<b>1.545.069</b>	

(\*) Corresponden a líneas de capital de trabajo otorgadas por instituciones no bancarias.

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

## Nota 11 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

### b) Préstamos bancarios y no bancarios

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, registra las siguientes obligaciones financieras con instituciones bancarias y no bancarias.

Banco	Moneda	Tasa nominal	Tasa efectiva	Corriente			No corriente		
				Vencimiento menos de 90 días	Vencimiento más de 90 días	Total corriente al 31.12.2016	Vencimiento menos de 3 años	Vencimiento más de 3 años	Total no corriente al 31.12.2016
				\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>2016</b>									
BBVA	\$	9,53%	9,53%	-	100.000	100.000	-	-	-
BBVA	\$	7,51%	7,51%	-	259.399	259.399	-	-	-
Scotiabank	\$	7,80%	7,80%	-	76.270	76.270	-	-	-
Scotiabank	\$	7,80%	7,80%	-	378.265	378.265	-	-	-
Santander	\$	9,54%	9,54%	-	264.960	264.960	-	-	-
Santander	\$	7,67%	7,67%	-	475.952	475.952	-	-	-
Chile	\$	9,52%	9,52%	-	150.000	150.000	-	-	-
BCI	\$	8,93%	8,93%	-	129.089	129.089	703.811	-	703.811
Internacional	\$	9,54%	9,54%	-	392.390	392.390	-	-	-
Contempora Factoring (****)	\$	13,00%	13,00%	-	-	-	1.215.336	-	1.215.336
Paz Corp.	\$	4,60%	4,60%	-	-	-	546.241	-	546.241
Paz Corp.	\$	4,60%	4,60%	-	-	-	399.502	-	399.502
Penta Vida (*)	\$	9,84%	9,84%	-	240.614	240.614	-	-	-
<b>Total</b>				-	<b>2.466.939</b>	<b>2.466.939</b>	<b>2.864.890</b>	-	<b>2.864.890</b>
<b>2015</b>									
Banco	Moneda	Tasa nominal	Tasa efectiva	Corriente			No corriente		
				Vencimiento menos de 90 días	Vencimiento más de 90 días	Total corriente al 31.12.2015	Vencimiento menos de 3 años	Vencimiento más de 3 años	Total no corriente al 31.12.2015
				\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>2015</b>									
BBVA	\$	8,28%	8,28%	-	75.630	75.630	-	-	-
BBVA	\$	8,28%	8,28%	-	230.499	230.499	-	-	-
Scotiabank	\$	7,20%	7,20%	-	103.304	103.304	-	-	-
Scotiabank	\$	7,20%	7,20%	-	463.054	463.054	-	-	-
Santander	\$	8,34%	8,34%	-	297.753	297.753	-	-	-
BCI	\$	8,35%	8,35%	-	139.323	139.323	-	-	-
Internacional	\$	8,28%	8,28%	-	389.922	389.922	-	-	-
Banco Chile	\$	0,00%	0,00%	-	2.882	2.882	-	-	-
Contempora Factoring (****)	\$	13,00%	13,00%	-	-	-	212.311	-	212.311
Paz Corp.	\$	4,60%	4,60%	-	-	-	631.398	-	631.398
Paz Corp.	\$	4,60%	4,60%	-	-	-	460.747	-	460.747
Penta Vida (*)	\$	8,17%	8,17%	-	240.613	240.613	-	-	-
<b>Total</b>				-	<b>1.942.980</b>	<b>1.942.980</b>	<b>1.304.456</b>	-	<b>1.304.456</b>

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

#### c) Vencimientos y Renovaciones Posteriores

Banco	Producto	M\$	Fecha de Vencimiento	Fecha de Renovación
BBVA	Línea de sobregiro	100.000	31-08-2017	31-08-2017
Santander	Línea de sobregiro	264.960	30-09-2017	30-09-2017
Santander	Credito un vencimiento	200.000	07-04-2017	07-04-2017
Santander	Credito en cuotas	275.952	02-11-2017	02-11-2017
BCI	Línea de sobregiro	129.089	11-11-2017	11-11-2017
Chile	Línea de sobregiro	150.000	30-03-2017	30-03-2017
Internacional	Credito en cuotas	392.390	05-11-2017	05-11-2017
BBVA (*)	Credito un vencimiento	259.399	16-06-2017	16-06-2017
Scotiabank (**)	Credito en cuotas	76.270	02-01-2017	02-01-2017
Scotiabank (**)	Credito en cuotas	378.265	02-01-2017	02-01-2017
BCI	Credito en cuotas	51.521	13-03-2017	13-03-2017
BCI	Credito en cuotas	421.752	30-08-2018	30-08-2018
BCI	Credito en cuotas	230.538	05-10-2018	05-10-2018
Contempora Factoring (****)	Credito en cuotas	1.215.337	13-01-2019	13-01-2019
Paz Corp.	Credito en cuotas	546.241	01-09-2019	01-09-2019
Paz Corp.	Credito en cuotas	399.502	31-08-2019	31-08-2019
Penta Vida (***)	Credito un vencimiento	240.613	15-06-2017	15-06-2017
		<b>5.331.829</b>		

(\*) El crédito de BBVA considera el pago de total del capital e intereses en una sola cuota al vencimiento.

(\*\*) Los créditos de Scotiabank contemplan pagos en cuotas fijas mensuales, que comprenden capital e interés, calculados en base a un horizonte de amortización total de la deuda en un plazo de 7 años. A la fecha de renovación se considera que la cuota al vencimiento implica la amortización del total del capital vigente en ese momento.

(\*\*\*) La deuda con Penta Vida considera pagos mensuales de intereses amortizando el total del capital al vencimiento.

(\*\*\*\*) La deuda con Contempora Factoring considera pagos semestrales amortizando capital más intereses en 6 cuotas, finalizando la deuda en enero del 2019.

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

	31.12.2016	31.12.2015	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Depósitos por imputar	16.148	65.684	\$
Arriendos por pagar	592.957	499.007	UF
Cuentas por pagar a Vendedor de Bienes Raíces	2.119.717	2.169.751	UF
Provisiones	81.071	4.039	\$
Otras cuentas por pagar	317.965	52.698	\$
Otros	165.138	75.282	\$
<b>Total</b>	<b>3.292.996</b>	<b>2.866.461</b>	



## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 13 - Cuentas por Cobrar y por Pagar a Entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad presenta el siguiente detalle de los saldos, transacciones y demás requerimientos establecidos por la NIC 24

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

#### Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas Corrientes

	31.12.2016	31.12.2015	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Hipotecaria La Construcción S.A.	1.567.142	-	\$
Grupo Financiero Pacal S.A.	2.785.917	2.710.336	\$
HLC Capital S.A	224.883	148.246	\$
<b>Total</b>	<b>4.577.942</b>	<b>2.858.582</b>	

#### Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas no Corrientes

	31.12.2016	31.12.2015	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Grupo Inmobiliario Pacal S.A.	650.277	704.422	\$
Hipotecaria La Construcción S.A.	-	624.456	\$
<b>Total</b>	<b>650.277</b>	<b>1.328.878</b>	

Las transacciones en cuentas de Empresas relacionadas son los siguientes:

Entidad relacionada	RUT	Relación	31.12.2016		31.12.2015	
			M\$	Efecto en Rtdo. M\$	M\$	Efecto en Rtdo. M\$
Grupo Financiero Pacal S.A.	76.491.474-0	Matriz	\$ 75.581	\$ -	\$ 269.588	\$ -
Grupo Inmobiliario Pacal S.A.	76.638.030-1	Relacionada	\$ (54.145)	\$ -	\$ (35.705)	\$ -
HLC Capital S.A	76.256.371-1	Relacionada	\$ -	\$ -	\$ (288.361)	\$ -
HLC Capital S.A	76.256.371-1	Relacionada	\$ 76.637	\$ -	\$ 436.607	\$ -
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Relacionada	\$ 2.875.516	\$ -	\$ 3.389.653	\$ -
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Relacionada	\$ (763.633)	\$ (80.076)	\$ (3.002.959)	\$ 150.556
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Relacionada	\$ 79.715	\$ 79.715	\$ 76.426	\$ 76.426

# HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

Descripción del concepto		31-12-2016	31-12-2015
		M\$	M\$
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes (presentación)</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	\$ No reajutable	94.016	812.834
Otros activos no financieros, corrientes	\$ No reajutable	194.662	170.787
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	UF	4.411.367	3.712.015
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	\$ No reajutable	4.577.942	2.858.582
Activos por impuestos, corrientes	\$ No reajutable	87.702	28.952
Activos no corrientes	UF	352.608	48.667
<b>Activos no corrientes</b>			
Otros activos financieros, no corrientes	UF	2.344.945	2.280.965
Otros activos no financieros, no corrientes	UF	6.072.965	5.806.758
Propiedades, Planta y Equipo	\$ No reajutable	22	22
Activos por impuestos diferidos	\$ No reajutable	46.128	53.721
Total de activos (resumen)	\$ No reajutable	5.000.472	3.924.898
	UF	13.181.885	11.848.405
<b>Total activos clasificados por moneda</b>		<b>18.182.357</b>	<b>15.773.303</b>

Descripción del concepto		31-12-2016	31-12-2015
		M\$	M\$
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	UF	2.466.938	1.942.980
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	UF	3.292.995	2.866.461
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	\$ No reajutable	-	-
Pasivos por Impuestos, corrientes	\$ No reajutable	66.215	236.655
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Pasivo por impuestos diferidos	\$ No reajutable	459.992	592.518
Total de pasivos (resumen)	\$ No reajutable	4.041.374	2.158.051
	UF	5.759.933	4.809.441
<b>Total pasivos clasificados por moneda</b>		<b>9.801.307</b>	<b>6.967.492</b>

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 15 - Propiedad, Control y Capital

Al 31 de diciembre de 2016, los accionistas de la Sociedad son los siguientes:

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

Control de la Sociedad

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

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2016 el capital suscrito y pagado de la Sociedad, alcanzaba a M\$ 5.551.808 dividido en 264.218 acciones suscritas y pagadas.

### Nota 16 - Ingresos de Actividades Ordinarias

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la composición del rubro es la siguiente:

	<b>01-01-2016</b>	<b>01-01-2015</b>
	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Arriendos percibidos	589.857	528.633
Interés por arriendo en mora	7.702	5.159
Ingresos por administración	546.619	273.377
Otros ingresos operacionales (*)	960.819	1.400.842
Ingresos por alzamientos	5.700	4.733
<b>Total</b>	<b>2.110.697</b>	<b>2.212.744</b>

(\*) Corresponde a las ventas de cartera efectuados a Compañías de Seguros de Vida durante el año.

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 17 - Gastos de Administración

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la composición del rubro es la siguiente:

	<b>01-01-2016</b>	<b>01-01-2015</b>
	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Gastos y remuneraciones	124.333	136.131
Servicios administrativos	98.019	78.774
Gastos generales	60.091	23.420
Menor Valor colocaciones	178.136	328.441
Otros egresos fuera de explotación	92.593	108.341
Total	<u>553.172</u>	<u>675.107</u>

### Nota 18 - Costo de Ventas

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la composición del rubro es la siguiente:

	<b>01-01-2016</b>	<b>01-01-2015</b>
	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Gastos financieros	186.633	103.074
Gastos legales	82.021	160.273
Gastos recaudación	20.635	28.436
Prepagos	11.368	(163.987)
Otros	359.744	389.656
Total	<u>660.401</u>	<u>517.452</u>

### Nota 19 - Otras Ganancias (Pérdidas)

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la composición del rubro es la siguiente:

	<b>01-01-2016</b>	<b>01-01-2015</b>
	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Resultado venta propiedades recuperadas	29.040	153.846
Total	<u>29.040</u>	<u>153.846</u>

## HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

### 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.

Durante el año 2016 la Sociedad acordó repartir dividendos por un monto de M\$ 118.898.

### Nota 21 - Remuneración del Directorio

Los Directores de la Sociedad no perciben remuneraciones ni dietas.

### Nota 22 - Contingencias y Restricciones

Entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, no se han registrado contingencias y restricciones que revelar.

### Nota 23 - Caucciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre del 2016, 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 24 - Sanciones

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

Al 31 de diciembre de 2016, 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 diciembre de 2016, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otras Autoridades administrativas.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

### **Nota 25 - Medioambiente**

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

### **Nota 26 - Hechos Relevantes**

Entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, no se han registrado hechos relevantes que revelar.

### **Nota 27 - Hechos Posteriores**

Entre el 1 de enero de 2017 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no han ocurrido situaciones que puedan afectar dichos estados financieros.