

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCIÓN S.A.

Estados financieros

31 de diciembre de 2013

CONTENIDO

Informe del auditor independiente

Balance

Notas a los estados financieros

\$ - Pesos chilenos

M\$ - Miles de pesos chilenos

UF - Unidad de fomento



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 3 de marzo de 2014

Señores Accionistas y Directores
Hipotecaria La Construcción S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Hipotecaria La Construcción S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2013 y el correspondiente estado de resultados por el año terminado en esa fecha 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 contables e instrucciones específicas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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 de 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.





Santiago, 3 de marzo de 2014
Hipotecaria La Construcción S.A.
2

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Hipotecaria La Construcción S.A. al 31 de diciembre de 2013 y el resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha de acuerdo con normas contables dispuestas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Énfasis en un asunto

De acuerdo a lo descrito en Nota B, los presentes estados financieros fueron preparados de acuerdo con normas contables dispuestas por la Superintendencia de Valores y Seguros, las cuales no requieren la presentación de los estados de resultados integrales, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio, ni los estados financieros comparativos. Esto difiere de los requerimientos de revelación y presentación de estados financieros establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Adicionalmente, según lo señalado en Nota T, en concordancia con el proceso de convergencia definido por la Superintendencia de Valores y Seguros, a contar del ejercicio 2014 la Sociedad presentará estados financieros preliminares, denominados estados financieros "pro-forma". Dichos estados financieros representarán la aplicación de las nuevas normas contables dispuestas por la Superintendencia de Valores y Seguros, las que de acuerdo a la Circular N° 2143 entrarán en vigencia a contar del 1 de enero de 2015.

Fernando Orihuela B.
Rut: 22.216.857-0

ACTIVOS

Desde			Hasta		
dia	mes	aÃ-Ão	dia	mes	aÃ-Ão
01	01	2013	31	12	2013

ACTIVOS		ACTUAL
2.11.00.00	ACTIVO CIRCULANTE	19.262.996
2.11.01.00	Disponible	206.064
2.11.01.01	Caja	14.523
2.11.01.02	Bancos	191.541
2.11.02.00	DepÃ-sitos a Plazo	0
2.11.03.00	Valores Negociables (Neto)	6.990.463
2.11.03.01	Mutuos Hipotecarios	6.990.463
2.11.03.02	Renta Fija	0
2.11.03.03	Renta Variable	0
2.11.03.04	Otras Inversiones	0
2.11.04.00	Documentos (Cuentas) por Cobrar	2.363.107
2.11.05.00	Documentos y Cuentas por Cobrar a Empresas Relacionadas	1.537.752
2.11.06.00	Deudores Varios	95.220
2.11.07.00	Impuestos por Recuperar	156.668
2.11.08.00	Gastos Pagados por Anticipado	41.850
2.11.09.00	Impuestos Diferidos	57.254
2.11.10.00	Otros Activos Circulantes	7.814.618
2.11.10.01	Mutuos Hipotecarios en Proceso de InscripciÃ-n	7.814.618
2.11.10.02	Otros	0
2.12.00.00	ACTIVO FIJO	676.504
2.12.01.00	Bienes RaÃ-ces	158.147
2.12.02.00	VehÃ-culos	0
2.12.03.00	Mobiliario y Equipos de Oficina	767
2.12.04.00	Equipos Computacionales	1.187
2.12.05.00	Activos en Leasing	516.403
2.12.06.00	Otros Activos Fijos	0
2.13.00.00	OTROS ACTIVOS	4.500.971
2.13.01.00	Mutuos Hipotecarios en GarantÃ-a	581.117
2.13.02.00	Inversiones en Empresas Relacionadas	3.769.541
2.13.03.00	Inversiones en Otras Sociedades	0
2.13.04.00	Mayor o Menor Valor de Inversiones (VPP)	0
2.13.05.00	Software, Licencias y Derechos	61.854
2.13.06.00	Otros Activos	88.459
2.10.00.00	TOTAL ACTIVOS	24.440.471

PASIVOS

		Desde			Hasta			
		dia	mes	año	dia	mes	año	
		01	01	2013	31	12	2013	
PASIVOS							ACTUAL	
2.21.00.00	PASIVO CIRCULANTE						19.186.833	
2.21.01.00	Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras Corto Plazo						6.769.118	
2.21.02.00	Mutuos Hipotecarios por Pagar						0	
2.21.03.00	Obligaciones con Empresas Relacionadas Corto Plazo						70.000	
2.21.04.00	Obligaciones con Otras Instituciones Corto Plazo						1.065.988	
2.21.05.00	Acreedores Varios						2.601.083	
2.21.06.00	Provisiones Corto Plazo						226.893	
2.21.07.00	Retenciones						28.140	
2.21.08.00	Ingresos Percibidos por Adelantado						452.045	
2.21.09.00	Impuestos Diferidos						0	
2.21.10.00	Impuesto a la Renta						158.948	
2.21.11.00	Otros Pasivos Circulantes						7.814.618	
2.21.11.01	Mutuos Hipotecarios por Pagar en Proceso de Inscripción						7.814.618	
2.21.11.02	Otros						0	
2.22.00.00	PASIVO DE LARGO PLAZO						346.431	
2.22.01.00	Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras Largo Plazo						167.748	
2.22.02.00	Obligaciones con Empresas Relacionadas Largo Plazo						0	
2.22.03.00	Obligaciones con Otras Instituciones Largo Plazo						0	
2.22.04.00	Provisiones Largo Plazo						178.683	
2.22.04.01	Provisión por Prepago						178.683	
2.22.04.02	Otras Provisiones						0	
2.22.05.00	Otros Pasivos de Largo Plazo						0	
2.23.00.00	PASIVO EXIGIBLE						19.533.264	
2.24.00.00	PATRIMONIO						4.907.207	
2.24.01.00	Capital Pagado						2.956.375	
2.24.02.00	Reserva Revalorización Capital Propio						70.953	
2.24.03.00	Otras Reservas						0	
2.24.04.00	Utilidades (Pérdidas) Retenidas						1.879.879	
2.24.04.01	Reserva Futuros Dividendos						0	
2.24.04.02	Utilidades Acumuladas						1.633.925	
2.24.04.03	Pérdidas Acumuladas						0	
2.24.04.04	Utilidad (Pérdida) del Ejercicio						487.176	
2.24.04.05	Dividendos Provisorios						-241.222	
2.24.04.06	Déficit Acumulado Período de Desarrollo						0	
2.20.00.00	TOTAL PASIVOS						24.440.471	

ESTADOS DE RESULTADO

		Desde			Hasta		
		dia	mes	aÃ-Ão	dia	mes	aÃ-Ão
		01	01	2013	31	12	2013
ESTADOS DE RESULTADO							ACTUAL
2.31.00.00	RESULTADO OPERACIONAL						-625.666
2.31.01.00	Ingresos de ExplotaciÃ³n						1.928.566
2.31.01.01	Ingresos por AdministraciÃ³n de Cartera de Terceros						239.397
2.31.01.02	Ingresos por Prepago y Alzamientos						87.469
2.31.01.03	Resultado por Endoso de Mutuos Hipotecarios						744.980
2.31.01.04	Intereses de Mutuos Hipotecarios						825.735
2.31.01.05	Otros Ingresos						30.985
2.31.02.00	Costos de ExplotaciÃ³n						-823.890
2.31.03.00	Margen de Explotacion						1.104.676
2.31.04.00	Gastos de AdministraciÃ³n y Ventas						-1.730.342
2.31.04.01	Remuneraciones						-1.144.790
2.31.04.02	Otros						-585.552
2.32.00.00	RESULTADO NO OPERACIONAL						1.253.199
2.32.01.00	Ingresos Financieros						0
2.32.02.00	Otros Ingresos Fuera de ExplotaciÃ³n						1.840.345
2.32.03.00	Resultado de InversiÃ³n en Empresas Relacionadas						223.869
2.32.04.00	CorrecciÃ³n Monetaria						-96.680
2.32.05.00	Gastos Financieros						-714.335
2.32.06.00	Otros Egresos						0
2.33.00.00	RESULTADO ANTES DE IMPUESTO						627.533
2.34.00.00	IMPUESTO DEL PERIODO						-140.357
2.20.00.00	RESULTADO DEL PERIODO						487.176

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

NOTA A - CONSTITUCION Y OBJETO DE LA SOCIEDAD

Constitución de la Sociedad y reformas de estatutos: “Hipotecaria La Construcción S.A.” es una Sociedad anónima cerrada constituida por escritura pública de fecha 24 de noviembre de 1988, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, cuyo extracto se inscribió en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 2.178 número 993 del año 1989 y se publicó en el Diario Oficial N° 33.250 de fecha 20 de diciembre de 1988. Fue inscrita en el Registro Especial de Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios Endosables de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el Código A-003, según Certificado N° 185 de fecha 1 de diciembre de 1988.

Primera reforma: Por escritura pública de fecha 2 de abril de 1991, otorgada en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, cuyo extracto se inscribió en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 12.450 número 6.196 del año 1991, y se publicó en el Diario Oficial N° 33.963 de fecha 9 de mayo de 1991. Objeto de la reforma: Se aumenta el capital de la Sociedad y se suprime el valor nominal de las acciones.

Segunda reforma: Por escritura pública de fecha 14 de noviembre de 1991, otorgada en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, cuyo extracto se inscribió en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 39.991 número 20.198 del año 1991, y se publicó en el Diario Oficial N° 34.149 de fecha 23 de diciembre de 1991. Objeto de la reforma: Se acordó modificar el objeto social.

Tercera reforma: Por escritura pública de fecha 19 de abril de 1993, otorgada en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, cuyo extracto se inscribió en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 9.103 número 7.492 del año 1993, y se publicó en el Diario Oficial N° 34.556 de fecha 4 de mayo de 1993. Objeto de la reforma: Se acordó modificar el artículo octavo de los estatutos en el sentido de aumentar el número de miembros del Directorio, para elevarlo de 5 a 7 integrantes e incrementar el período de duración en sus cargos, pasando de dos a tres años.

Cuarta reforma: Por escritura pública de fecha 29 de abril de 1996, otorgada en la Notaría de Providencia de don Camilo Valenzuela Riveros, cuyo extracto se inscribió en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 11.220 número 9.106 del año 1996, y se publicó en el Diario Oficial N° 35.465 de fecha 13 de mayo de 1996. Objeto de la reforma: Se acordó: a) modificar el artículo cuarto de los estatutos en el sentido de introducir un nuevo objeto social; y b) corregir el artículo décimo primero relativo al quórum de las sesiones de Directorio.

Quinta reforma: Por escritura pública de fecha 5 de mayo de 2005, otorgada en la Notaría de Providencia, Santiago, de don Camilo Valenzuela Riveros, cuyo extracto se inscribió en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 16.243 número 11.764 del año 2005, y se publicó en el Diario Oficial N° 38.163 de fecha 17 de mayo de 2005. Objeto de la reforma: Se acordó: a) Reemplazar el artículo octavo de los estatutos en el sentido de reducir el número de directores de 7 a 5; b) reemplazar el artículo décimo primero relativo al quórum de las sesiones de Directorio; y c) reemplazar la letra f) del artículo cuarto por el siguiente: “La Sociedad podrá concurrir a la formación o ser socia de una “Sociedad Inmobiliaria” de las referidas en la Ley N° 19.281, sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa.”

Sexta reforma: Por escritura pública de fecha 15 de mayo de 2006, otorgada en la Notaría de Providencia, Santiago, de don Camilo Valenzuela Riveros, cuyo extracto se inscribió en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 20.166 número 13.873 del año 2006, y se publicó en el Diario Oficial N° 38.467 de fecha 19 de mayo de 2006. Objeto de la reforma: Se acordó reducir el número de integrantes del Directorio de 5 a 3 miembros, modificando además el correlativo quórum de constitución y acuerdos (artículos 8 y 11 de los estatutos).

Séptima reforma: Por escritura pública de fecha 27 de abril de 2007, otorgada en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, cuyo extracto se inscribió en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 18.197 N° 13.263 del año 2007, y se publicó en el Diario Oficial N° 38.759 de fecha 14 de mayo de 2007. Objeto de la reforma: Se acordó: a) aumentar el capital social mediante la capitalización de una parte de las utilidades acumuladas, quedando finalmente en la suma de \$2.392.436.492. b) aumentar en el número de integrantes del Directorio, de tres a cinco miembros y su correlativo quórum de constitución y asistencia; c) suprimir el cargo de Vicepresidente del Directorio; y d) modificar la cláusula respecto de las remuneraciones del Directorio, en orden a que no sean necesariamente remunerados.

Octava reforma: Por escritura pública de fecha 12 de mayo de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don Patricio Zaldívar Mackenna, cuyo extracto se inscribió en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 22.270 número 15.296 con fecha 20 de mayo del año 2008, y se publicó en el Diario Oficial N° 39.068 de fecha 23 de mayo de 2008. Objeto de la reforma: Se acordó modificar los estatutos sociales en orden a que los Directores no serán remunerados por sus funciones.

ESTATUTOS VIGENTES

- a) Socios actuales:
1. “Grupo Inmobiliario Pacal S.A.”, RUT N° 76.638.030-1, titular de 225.919 acciones.
 2. “Inversiones Pacal S.A.”, RUT N° 99.569.420-4, titular de 1 acción.
- b) Razón Social: “Hipotecaria La Construcción S.A.”
- c) Domicilio: Avenida Nueva Providencia N° 1901 piso 2, comuna de Providencia, Región Metropolitana, sin perjuicio de las agencias o sucursales que puedan establecerse en otras ciudades del país o del extranjero.
- d) Objeto: “La Sociedad tendrá por objeto:
- i. Otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables en los términos y condiciones expresados en el artículo 21 bis del Decreto con Fuerza de Ley 251, de 1931, y en sus normas complementarias o en las disposiciones legales o reglamentarias que pudieren sustituir o modificar tales disposiciones; y realizar todas las actuaciones y funciones establecidas en dichas normas; en especial actuar como agente administrador de mutuos hipotecarios regulados por ellas;
 - ii. Adquirir, explotar, administrar y enajenar a cualquier título y en cualquier forma toda clase de bienes raíces, entregarlos a terceros en arrendamiento u otra forma de cesión temporal de uso y goce, y ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que se precisen al efecto;
 - iii. Gestionar y administrar por cuenta de terceros operaciones de leasing inmobiliario;
 - iv. Desarrollar y promover por sí mismo en asociación con terceros, toda clase de negocios inmobiliarios;
 - v. Construir, por cuenta propia y ajena todo tipo de inmuebles sean ellos vivienda, oficinas, locales comerciales o cualquier otro, y
 - vi. La Sociedad podrá concurrir a la formación o ser socia de una “Sociedad Inmobiliaria” de las referidas en la Ley N° 19.281, sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa.
- e) Capital Social: M\$ 2.956.375 dividido en 225.920 acciones, sin valor nominal, todas de una misma serie y de igual valor, suscritas y pagadas íntegramente de la siguiente forma:
1. “Grupo Inmobiliario Pacal S.A” : 225.919 acciones;
 2. “Inversiones Pacal S.A.” : 1 acción.
- f) Administración y uso de la razón social:
La administración le corresponde a un Directorio compuesto de 5 miembros, que duran tres años en sus funciones.
Quórum: a) Asistencia: 3 directores.
b) Acuerdos: mayoría absoluta de asistentes.
- g) Duración de la Sociedad: indefinida.

NOTA B – NORMAS CONTABLES APLICADAS

1) General

a) Ejercicio cubierto

Los presentes estados financieros, cubren el ejercicio comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de 2013.

b) Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con normas contables e instrucciones específicas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) para las Administradoras de Mutuos Hipotecarios Endosables, mediante la Circular N° 1.621 del 10 de septiembre de 2002.

La Sociedad no presenta el estado de flujos de efectivo, ni estados financieros, ni notas comparativas, por cuanto estas no son requeridas por la Circular antes mencionada.

2) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido ajustados para reconocer los efectos de la variación en el poder adquisitivo de la moneda ocurrida en el ejercicio. Para estos efectos se han aplicado las disposiciones vigentes que establecen que los activos y pasivos no monetarios al cierre de cada ejercicio y el patrimonio inicial y sus variaciones, deben actualizarse con efecto en resultados. El índice aplicado fue el Índice de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas, que aplicado con un mes de desfase experimentó una variación del 2,4% (dos coma cuatro por ciento) para el ejercicio 2013.

Además, los saldos de las cuentas de ingresos y gastos fueron corregidos monetariamente para expresarlos a valores de cierre.

3) Bases de conversión

Al cierre del ejercicio los activos y pasivos en unidades de fomento, han sido expresados en moneda corriente de acuerdo a la paridad de \$ 23.309,56 por cada unidad de fomento.

No existen activos ni pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2013.

4) Valores negociables

- Fondos mutuos: Las inversiones en fondos mutuos están valorizadas al valor de rescate de la cuota al cierre del ejercicio.

- Mutuos en cartera: Corresponde a la cartera de mutuos hipotecarios endosables vigentes a la fecha de cierre, que incluyen reajustes e intereses devengados, conforme a las condiciones pactadas con cada cliente en la respectivas escrituras de otorgamiento.

- Otras inversiones: Las inversiones efectuadas con instituciones financieras con compromiso de retroventa son valorizadas a los valores de inversión más los respectivos intereses y reajustes devengados.

5) Mutuos hipotecarios en proceso de inscripción

En conformidad con la Circular N° 1.621 de la Superintendencia de Valores y Seguros, los mutuos hipotecarios propios en proceso de inscripción se clasifican dentro de Otros activos circulantes del balance general. Se encuentran valorizados al valor actual de los flujos de fondos, descontados a la tasa de otorgamiento de cada uno de los contratos. Las

obligaciones correspondientes a estos mutuos en proceso se encuentran clasificados en Otros pasivos circulantes.

6) Provisión incobrables

La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2013 una provisión de incobrabilidad de la cartera de mutuos hipotecarios no endosados a las compañías de seguros, de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Valores y Seguros, en la Circular N° 1.360, la cual indica que se debe provisionar en base a los números de dividendos impagos, el saldo insoluto de la deuda y el valor comercial del bien hipotecado.

7) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

La Sociedad ha reconocido la provisión por impuesto a la renta de conformidad a las disposiciones legales vigentes.

Los impuestos diferidos han sido registrados considerando las diferencias temporales existentes entre el resultado tributario y financiero acumulado a la fecha de cierre del ejercicio de acuerdo con normas instruidas por la SVS, considerando la tasa de impuesto que estará vigente a la fecha estimada de reverso.

8) Activo fijo

Los bienes del activo fijo se valorizan a su costo de adquisición corregido monetariamente y se presentan netos de depreciación acumulada.

La depreciación ha sido calculada de acuerdo al método lineal teniendo en cuenta los años de vida útil remanente de los bienes.

Los activos en leasing corresponden a un contrato de leasing financiero firmado con la Compañía de Seguros de Vida La Construcción S.A. en 1992, hoy BICE Vida Compañía de Seguros S.A. Se registra al valor actual del contrato el cual se establece descontando el valor de las cuotas remanentes y la opción de compra a la tasa de interés implícita en el respectivo contrato. Por otra parte la obligación, neta de sus intereses diferidos, se presenta en la porción a corto plazo y a largo plazo. Los activos fijos adquiridos bajo la modalidad de leasing financiero no son jurídicamente de propiedad de la Sociedad, por lo que mientras no ejerza la opción de compra no puede disponer libremente de ellos.

9) Provisión prepagos y endosos de mutuos hipotecarios

La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2013 una provisión para cubrir los costos asociados al prepago de la cartera de mutuos hipotecarios endosados a las compañías de seguros, de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Valores y Seguros, en la Circular N° 1.806.

10) Beneficios del personal

De acuerdo a lo establecido en el Boletín Técnico N° 47 del Colegio de Contadores de Chile A.G., la Sociedad provisiona el costo de las vacaciones devengadas al cierre del ejercicio.

11) Ingresos de explotación

La Sociedad reconoce como ingresos de explotación sobre base devengada, la utilidad en los endosos de mutuos hipotecarios, las comisiones cobradas por la administración de las carteras, los intereses devengados por dividendos de mutuos hipotecarios de cartera propia, los ingresos de prepago y alzamientos y la variación neta de las provisiones de prepago e incobrabilidad.

12) Dividendos por cobrar y remesar a terceros

De acuerdo a lo establecido en Oficio Ordinario N° 9.894 del 8 de abril de 2011, la Sociedad registra los movimientos correspondientes a dividendos por cobrar y por pagar a cuenta de terceros en cuentas de orden.

13) Inversiones en empresas relacionadas

Las inversiones en empresas relacionadas se encuentran valorizadas al Valor Patrimonial Proporcional (VPP), dando reconocimiento a la participación en los resultados sobre base devengada.

NOTA C - CAMBIOS CONTABLES

Durante el ejercicio 2013, no se registraron cambios contables con relación al ejercicio anterior, que puedan afectar significativamente la interpretación de estos estados financieros.

NOTA D - CORRECCION MONETARIA

La aplicación del mecanismo de corrección monetaria conforme lo expuesto en la nota B N° 2 y N° 3, originó un cargo neto a los resultados de M\$ 96.680 según el siguiente detalle:

	Abono / (Cargo) a resultados		
	UF 2013 M\$	IPC 2013 M\$	TOTAL 2013 M\$
Actualización de:			
Patrimonio	-	(109.247)	(109.247)
P.P.M	-	658	658
Otros activos circulantes	-	64	64
Activo fijo	-	(289)	(289)
Neta por Activos en Leasing	-	(11.201)	(11.201)
Otros pasivos	-	(6.899)	(6.899)
Mutuos	109.763	-	109.763
Prepagos	(64.335)	-	(64.335)
Abono / (Cargo) neto a resultados	45.428	(126.914)	(81.486)
Actualización de cuentas de resultado	-	(15.194)	(15.194)
Saldo	45.428	(142.108)	(96.680)

NOTA E – INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2013, no existen diferencias significativas entre el valor económico y/o de mercado, y el valor contable de las inversiones señaladas en la nota L N° 2, ni sobre precio o bajo precio por amortizar.

NOTA F - IMPUESTO A LA RENTA

a) La Sociedad presenta los siguientes saldos en el Fondo de Utilidades Tributarias (FUT) al 31 de diciembre de 2013.

	<u>M\$</u>
Remanente con crédito de 16%	1.162.632
Remanente con crédito de 16.5%	1.506.215
Remanente con crédito de 17%	774.571
Remanente con crédito de 20%	1.287.176
Remanente sin crédito	<u>627.962</u>
Total de remanente	<u>5.358.556</u>
Crédito 16%	212.665
Crédito 16.5%	297.628
Crédito 17%	158.892
Crédito 20%	<u>422.953</u>
Total de créditos	<u>1.092.138</u>

b) Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad ha provisionado impuesto a la renta sobre el resultado devengado del ejercicio por M\$ 158.948.

NOTA G – IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad presenta impuestos diferidos de acuerdo al siguiente detalle:

a) Los saldos acumulados de activos y pasivos por impuestos diferidos originados por diferencias temporarias al 31 de diciembre de 2013, son los siguientes:

Conceptos	Impuestos diferidos activos al 31-12-2013	
	Corto plazo	Largo plazo
	20,00%	20,00%
Provisión cuentas incobrables	18.608	
Ingresos anticipados		90.409
Provisión de vacaciones	6.321	
Remodelaciones		
Provisión por prepagos	14.226	35.737
Otras provisiones	23.316	11.777
Totales	62.471	137.923

Conceptos	Impuestos diferidos pasivos al 31-12-2013	
	Corto plazo	Largo plazo
	20,00%	20,00%
Activos en leasing		59.655
Remodelaciones		
Gastos anticipados	5.217	
Totales	5.217	59.655

b) Efectos en resultados:

Ítem	31/12/2013
	M\$
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	(20.293)
Impuesto a la renta	160.650
Totales	140.357

NOTA H – GASTOS DE ORGANIZACIÓN Y PUESTA EN MARCHA

Al 31 de diciembre de 2013, no se registran saldos relacionados con este concepto.

NOTA I – TRANSACCIONES CON EMPRESAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2013, se registran las siguientes transacciones con partes relacionadas:

Sociedad	R.U.T.	Natureza de la relación	Descripción de la transacción	Monto \$	Efecto en Resultados M\$
Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.	99.566.540-9	Relación - Accionista	Cta. Cte.	1.534.498	327.464
EF Securitizadora S.A.	96.971.380-8	Relación - Accionista	Cta. Cte.	(70.000)	-
Inversiones Santa Ursula S.A.	99.515.130-8	Indirecta	Cta. Cte.	3.254	-

En Sesión de Directorio de fecha 28 de mayo de 2013, se aprobó otorgar, en condiciones de mercado, 19 mutuos hipotecarios endosables a Juan Carlos Undurraga, Martín Hatton y Francisco Vergara, con el objeto de financiar la compra de 57 boxes de estacionamientos y 2 bodegas, por la suma de UF 29.887.

NOTA J - CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

- a) De acuerdo con lo dispuesto por la Ley N° 18.046, al 31 de diciembre de cada año se incorpora al capital pagado el monto proporcional correspondiente a la revalorización de dicho capital, el que se entenderá modificado de pleno derecho una vez que la Junta apruebe el balance.
- b) Las cuentas de patrimonio han registrado el siguiente movimiento en los ejercicios:

Rubros	31-Dic-2013							
	CAPITAL PAGADO M\$	RESERVA REVALORIZ. CAPITAL M\$	OTRAS RESERVAS M\$	RESERVAS FUTURAS DIVIDENDOS M\$	RESULTADOS ACUMULADOS M\$	DIVIDENDOS PROVISORIOS M\$	DÉFICIT PERIODO DE DESARROLLO M\$	RESULTADO DEL EJERCICIO M\$
Movimientos								
Saldo Histórico al 1 de enero de 2013	2.956.375	0	0	0	1.284.625	0	0	363.176
Distribución resultado ejercicio anterior	0	0	0	0	363.176	0	0	(363.176)
Dividendo definitivo ejercicio anterior	0	0	0	0	(52.170)	0	0	0
Aumento del capital con emisión de acciones de pago	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitalización reservas y/o utilidades	0	0	0	0	0	0	0	0
Déficit acumulado periodo de desarrollo	0	0	0	0	0	0	0	0
Revalorización capital propio	0	70.953	0	0	38.294	0	0	0
Resultado del ejercicio	0	0	0	0	0	0	0	487.176
Dividendos provisorios	0	0	0	0	0	(241.222)	0	0
Saldo Final al 31 de diciembre de 2013	2.956.375	70.953	0	0	1.633.925	(241.222)	0	487.176

Rubros	31-Dic-2012							
	CAPITAL PAGADO M\$	RESERVA REVALORIZ. CAPITAL M\$	OTRAS RESERVAS M\$	RESERVAS FUTURAS DIVIDENDOS M\$	RESULTADOS ACUMULADOS M\$	DIVIDENDOS PROVISORIOS M\$	DÉFICIT PERIODO DE DESARROLLO M\$	RESULTADO DEL EJERCICIO M\$
Movimientos								
Saldo Histórico al 1 de enero de 2012	2.895.568	0	0	0	853.789	0	0	404.414
Distribución resultado ejercicio anterior	0	0	0	0	404.414	0	0	(404.414)
Dividendo definitivo ejercicio anterior	0	0	0	0	0	(7.384)	0	0
Aumento del capital con emisión de acciones de pago	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitalización reservas y/o utilidades	0	0	0	0	0	0	0	0
Déficit acumulado periodo de desarrollo	0	0	0	0	0	0	0	0
Revalorización capital propio	60.807	0	0	0	26.422	0	0	0
Resultado del ejercicio	0	0	0	0	0	0	0	363.176
Dividendos provisorios	0	0	0	0	0	(44.786)	0	0
Saldo Final al 31 de diciembre de 2012	2.956.375	0	0	0	1.284.625	(52.170)	0	363.176
Saldo al 31 de diciembre de 2012 actualizados	3.027.328	0	0	0	1.315.456	(53.422)	0	371.892

c) El capital suscrito y pagado de la Sociedad está dividido en 225.920 acciones, serie única, sin valor nominal.

Número de acciones

Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº de acciones con derecho a voto
Única	225.920	225.920	225.920

Capital (monto -miles de pesos)

Serie	Capital suscrito	Capital pagado
Única	2.956.375	2.956.375

NOTA K – DIVIDENDOS

La Sociedad ha distribuido dividendos provisorios por un monto de M\$ 241.222.

NOTA L – APERTURA SALDOS CUENTAS ESPECÍFICAS

ACTIVO

1) 2.11.02.00 “Depósitos a plazo”

Al 31 de diciembre de 2013, no se registran saldos contables relacionados a este concepto.

2) 2.11.03.01 “Mutuos hipotecarios”

Las inversiones en mutuos hipotecarios mantenidos al 31 de diciembre de 2013, valorizadas según lo señalado en Nota B 4), son las siguientes:

	Deudor personas naturales			Deudor personas jurídicas			Total		
	Bienes raíces	Fines generales	Total	Bienes raíces	Fines generales	Total	Bienes raíces	Fines generales	Total
Nº Mutuos	514	0	514	0	0	0	514	0	514
Monto M\$	7.083.505	0	7.083.505	0	0	0	7.083.505	0	7.083.505
Prov. incob y morosidad M\$	(93.042)	0	(93.042)	0	0	0	(93.042)	0	(93.042)
Monto Neto M\$	6.990.463	0	6.990.463	0	0	0	6.990.463	0	6.990.463

De los mutuos hipotecarios en cartera, fueron reclasificadas 17 operaciones a Mutuos Hipotecarios en Garantía, los cuales ascienden a la suma de M\$ 581.117, según lo señalado en nota N letra d.

3) 2.11.03.02 “Renta fija”

Al 31 de diciembre de 2013, no se registran saldos contables relacionados a este concepto.

4) 2.11.03.03 “Renta variable”

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía no registra inversiones de este tipo.

5) 2.11.04.00 “Documentos (cuentas) por cobrar”

Corresponden a documentos y cuentas por cobrar provenientes de la operación de otorgamiento, endoso y administración de mutuos hipotecarios. El detalle al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	<u>M\$</u>
Documentos por cobrar	1.927.016
Dividendos propios por cobrar	114.573
Dividendos garantizados a cia. de seguros	<u>321.518</u>
Total	<u>2.363.107</u>

6) 2.11.05.00 “Documentos y cuentas por cobrar a empresas relacionadas”

Sociedad	R.U.T.	Naturelaza de la relación	Descripción de la transacción	Monto M\$	Efecto en Resultados M\$
Hipotecaria La Construccion Leasing S.A.	99.566.540-9	Relación - Accionista	Cta. Cte.	1.534.498	327.464
Inversiones Santa Ursula S.A.	99.515.130-8	Indirecta	Cta. Cte.	3.254	-

Sociedad	R.U.T.	Monto M\$
Hipotecaria La Construccion Leasing S.A.	99.566.540-9	1.534.498
Inversiones Santa Ursula S.A.	99.515.130-8	3.254
		<u>1.537.752</u>

7) 2.11.06.00 “Deudores varios”

Corresponden a obligaciones de terceros que al cierre del ejercicio se componen de lo siguiente:

	<u>M\$</u>
Gastos operacionales por recuperar	39.119
Anticipo proveedores	52.562
Cuentas del personal	<u>3.539</u>
Total	<u>95.220</u>

8) 2.11.08.00 “Gastos pagados por anticipado”

Corresponde a:

	<u>M\$</u>
Asesorias de terceros	26.085
Intereses anticipados	<u>15.765</u>
	<u>41.850</u>

9) 2.11.10.01 “Mutuos hipotecarios en proceso de inscripción”

Corresponden a mutuos hipotecarios en proceso de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, valorizados según lo señalado en nota B 5). El detalle al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

	Sin trámite de inscripción en el conservador			En proceso de inscripción en el conservador			Total		
	Bienes raíces	Fines generales	Total	Bienes raíces	Fines generales	Total	Bienes raíces	Fines generales	Total
Nº Mutuos	317	0	317	286	0	286	603	0	603
Monto M\$	4.177.459	0	4.177.459	3.637.159	0	3.637.159	7.814.618	0	7.814.618
Prov. incob y morosidad M\$	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Monto Neto M\$	4.177.459	0	4.177.459	3.637.159	0	3.637.159	7.814.618	0	7.814.618

10) 2.11.10.02 “Otros”

Al 31 de diciembre de 2013, no se registran saldos contables relacionados a este concepto.

11) 2.12.05.00 “Activos en leasing”

Corresponde a bien raíz ubicado en Avenida Once de Septiembre N ° 1901 piso 2, adquirido por contrato de leasing financiero en el año 1992, según se explica en nota B 7). Se presenta valorado a su costo de adquisición corregido monetariamente, neto de depreciación acumulada, por M\$ 516.403 al 31 de diciembre de 2013.

12) 2.12.06.00 “Otros activos fijos”

Al 31 de diciembre de 2013, no se registran saldos contables relacionados a este concepto.

13) 2.13.02.00 “Inversiones en empresas relacionadas”

Al 31 de diciembre de 2013, se procedió a registrar las inversiones efectuadas en Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. y EF Securitizadora S.A., ajustadas a su Valor Patrimonial Proporcional y que dió origen a un mayor valor por la suma de M\$ 170.260.

		Porcentaje %	Saldo Inicial M\$	Ajuste VPP M\$	Saldo M\$ 31/12/2013
Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.	99.566.540-9	69,1697%	3.374.515	65.986	3.440.501
EF Securitizadora S.A.	96.971.830-8	99,0000%	322.747	6.293	329.040
			3.697.262	72.279	3.769.541

14) 2.13.06.00 “Otros activos”

Al 31 de diciembre de 2013, se registran impuestos diferidos por M\$ 78.268, revelados en Nota G y el saldo correspondiente a una propiedad adjudicada, cuyo monto contable asciende a la suma de M\$ 10.191.

PASIVO

15) 2.21.01.00 “Obligaciones con bancos e instituciones financieras – corto plazo”

	<u>Reajustabilidad</u>	<u>M\$</u>
Línea de Crédito Banco Internacional	\$	800.000
Línea de Crédito Banco Security	UF	190.000
Línea de Crédito Santander	\$	427.827
Línea de Crédito Banco BCI	\$	501.458
Línea de Crédito Banco BBVA	\$	645.267
Línea de Crédito Banco CorpBanca	\$	395.135
Línea de Crédito Banco de Chile	\$	354.763
Línea de Crédito BancoEstado	\$	490.000
Préstamo con garantía	\$	2.914.286 (a)
Leasing	\$	50.382
	\$	<u>6.769.118</u>

(a) Según lo indicado en la nota N, letra d)

16) 2.21.02.00 “Mutuos hipotecarios por pagar”

Al 31 de diciembre de 2013, no se registran saldos contables relacionados a este concepto.

17) 2.21.03.00 “Obligaciones con empresas relacionadas – corto plazo”

Al 31 de diciembre de 2013, el detalle es el siguiente:

Sociedad	R.U.T.	Naturelaza de la relación	Descripción de la transacción	Monto M\$	Efecto en Resultados M\$
EF Securitizadora S.A.	96.971.830-8	Relación Accionista	Cta. Cte.	70.000	-

18) 2.21.04.00 “Obligaciones con otras instituciones – corto plazo”

Corresponde al siguiente detalle:

	<u>M\$</u>
Prepagos por remesar	396.289
Recaudación por imputar	324.435
Dividendos anticipados	122.350
Gastos pre- judiciales	84.218
Gastos de alzamiento	43.455
Otros gastos por pagar	95.241
	<u>1.065.988</u>

Adicionalmente, en cuadro adjunto quedan reflejados los compromisos que muestran los dividendos mutuos endosados por cobrar y los dividendos por pagar a compañías de seguros por cuenta de terceros, los cuales para efectos de presentación se encuentran clasificados en cuentas de orden.

Sociedad	R.U.T.	Naturelaza de la relación	Descripción de la transacción	Monto M\$	Efecto en Resultados M\$
BCI SEGUROS VIDA S A	96.573.600-K	Adm. Mutuos	Hi Mutuos Hipot.	743.913	-
BICE VIDA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	96.656.410-5	Adm. Mutuos	Hi Mutuos Hipot.	757.119.667	-
CHARTIS CHILE COMPANIA DE SEGUROS GENERALES S A	99.288.000-7	Adm. Mutuos	Hi Mutuos Hipot.	5.534.329	-
CHILENA CONSOLIDADA SEGUROS DE VIDA S.A.	99.185.000-7	Adm. Mutuos	Hi Mutuos Hipot.	15.602.813	-
CIA DE SEGUROS DE VIDA CRUZ DEL SUR S A	96.687.900-9	Adm. Mutuos	Hi Mutuos Hipot.	30.092.331	-
LA INTERAMERICANA CIA DE SEGUROS DE VIDA	99.289.000-2	Adm. Mutuos	Hi Mutuos Hipot.	198.848.172	-
METLIFE CHILE SEGUROS DE VIDA S A	99.512.160-3	Adm. Mutuos	Hi Mutuos Hipot.	87.374.092	-
OHIO NATIONAL SEGUROS DE VIDA S A	96.687.900-9	Adm. Mutuos	Hi Mutuos Hipot.	24.828.361	-
PENTA VIDA CIA DE SEGUROS S.A.	96.812.960-0	Adm. Mutuos	Hi Mutuos Hipot.	361.728	-
SEGUROS VIDA SECURITY PREVISION S.A.	99.301.000-6	Adm. Mutuos	Hi Mutuos Hipot.	52.537.345	-
Totales				<u>1.173.042.751</u>	<u>0</u>

19) 2.21.05.00 “Acreedores varios”

Corresponde al siguiente detalle:

	<u>M\$</u>
Proveedores por pagar	100.467
Honorarios por pagar	188.075
Cheques caducados	136.352
Otras cuentas por pagar	520.418
Cuenta por pagar Paz Corp S.A.	1.653.500
Garantía por arriendos	<u>2.271</u>
	<u>2.601.083</u>

20) 2.21.06.00 “Provisiones – corto plazo”

El detalle de las provisiones al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

	M\$
Provisión pago proveedores	116.573
Provisión de vacaciones	31.607
Provisio auditoria	7.581
Provisión prepago por tasa	71.132 (1)
	<u>226.893</u>

(1) Corresponde a la provisión complementaria, establecida por la Superintendencia de Valores y Seguros en la Circular N° 1806, la cual se calcula con tasa TIR de otorgamiento más exigente que la establecida por la normativa.

21) 2.21.08.00 “Ingresos percibidos por adelantado”

El detalle de los ingresos anticipados al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

	M\$
Comisiones por devengar Bice Vida Cía. de Seguros	401.777
Comisiones por devengar Cruz del Sur Cía. de Seguros	25.623
Comisiones por devengar La Interamerica Cía. de Seguros	4.648
Comisiones por devengar Security Previsión Cía. de Seguros	13.415
Comisiones por devengar Ohio National Cía. de Seguros	6.582
	<u>452.045</u>

Este monto corresponde al valor presente de comisiones por administración de la cartera de mutuos hipotecarios recibidas por anticipado.

22) 2.21.11.01 “Mutuos hipotecarios por pagar en proceso de inscripción”

Corresponde a las obligaciones por mutuos hipotecarios que se encuentran en proceso de inscripción en el Conservador Bienes Raíces. El saldo al 31 de diciembre de 2013 se compone de la siguiente forma:

	Sin trámite de inscripción en el conservador		En proceso de inscripción en el conservador		Total	
	Número	Monto M\$	Número	Monto M\$	Número	Monto M\$
Personas naturales	317	4.177.459	286	3.637.159	603	7.814.618
Personas jurídicas	0	0	0	0	0	0
Total	317	4.177.459	286	3.637.159	603	7.814.618

23) 2.21.11.02 “Otros”

Al 31 de diciembre de 2013, no se registran saldos contables relacionados a este concepto.

24) 2.22.01.00 “Obligaciones con bancos e instituciones financieras – largo plazo”

Corresponden a la porción del largo plazo de obligación por leasing financiero contraída con Compañía de Seguros de Vida La Construcción S.A., hoy BICE Vida Compañía de Seguros S. A, por la adquisición de la propiedad ubicada en Avenida Nueva Providencia 1901. El saldo de esta partida al 31 de diciembre de 2013, asciende M\$ 167.748.

Leasing	Moneda o índice de rej.	Porción corto plazo		2013	2014 al 2017 más	Porción largo plazo	Tasa de interés promedio %	Total 2013	
		2011	2012						
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$	
Bice Vida Compañía de Seguros	UF	16.389	65.557	65.557	37.849	185.352		0	185.352
	Sub total	16.389	65.557	65.557	37.849	185.352			185.352
	Interés Diferido	(5.432)	(20.342)	(20.342)	28.512	(17.604)			(17.604)
		<u>10.957</u>	<u>45.215</u>	<u>45.215</u>	<u>66.361</u>	<u>167.748</u>			<u>167.748</u>

25) 2.22.04.01 “Provisiones por prepago”

El detalle de las provisiones al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>M\$</u>
Provisión por prepago	178.683

Corresponde a provisión para cubrir el eventual costo de prepago, de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Valores y Seguros en la Circular N° 1.806, la cual indica que se debe determinar de la diferencia entre el valor presente del mutuo descontando la tasa de endoso, el valor presente del mutuo descontado a la tasa de otorgamiento y la comisión de prepago a la cual está obligado el deudor, todo esto multiplicado por el porcentaje de prepago anual proyectado.

26) 2.22.04.02 “Otras provisiones”

Al 31 de diciembre de 2013, no se registran saldos contables relacionados a este concepto.

27) 2.22.05.00 “Otros pasivos de largo plazo”

Al 31 de diciembre de 2013, no se registran saldos contables relacionados a este concepto.

ESTADO DE RESULTADOS

28) 2.31.01.02 “Ingresos por prepago y alzamientos”

Al 31 de diciembre de 2013 el saldo de M\$ 87.469 corresponde a castigos pagados por los deudores según cláusula de prepago.

29) 2.31.02.00 “Costos de explotación”

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo está compuesto por:

	<u>M\$</u>
Pérdida por prepagos	463.174
Recaudación dividendos	96.374
Comisión clientes	132.209
Gastos legales y notariales	<u>132.133</u>
	<u>823.890</u>

30) 2.31.04.02 “Otros”

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo otros del rubro de gastos de administración y venta está compuesto por:

	<u>M\$</u>
Patente municipal	27.106
Contribución de bienes raíces	20.616
Papelería. publicidad y promoción	12.700
Informes	56.624
Arriendos, gastos comunes, mantenciones y reparaciones	38.831
Otros gastos	206.604
Depreciación	40.492
Cursos y seminarios	15.471
Artículos de oficina, fotocopias y seguros	17.348
Aseo oficinas	10.544
Almacenaje documentos	20.075
Sistemas de información	105.138
Auditorías	<u>14.003</u>
	<u>585.552</u>

31) 2.32.02.00 “Otros ingresos fuera de explotación”
Al 31 de diciembre de 2013, el saldo está compuesto por:

	<u>M\$</u>
Otros ingresos	1.529.188
Arriendos ganados	145.588
Administración de seguros	19.610
Administración a terceros	<u>145.959</u>
	<u>1.840.345</u>

NOTA M – INDEMNIZACIONES POR AÑOS DE SERVICIO AL PERSONAL

La Sociedad no tiene pactado con su personal pago por concepto de indemnización por años de servicio a todo evento, por lo cual no ha efectuado pagos ni ha reconocido provisión alguna por este concepto.

NOTA N – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

- a) Al 31 de diciembre de 2013 se encuentran escriturados y con obligación de pago mutuos hipotecarios endosables por la suma de U.F. 335.253,78 (equivalentes a M\$ 7.814.618), tal como se muestra en Nota L 22).
- b) A la fecha de estos estados financieros, se encuentra vigente y oportunamente renovada con la Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A., la Póliza numero 213118723 de Seguro de Garantía para Administradores de Mutuos Hipotecarios, exigida por la Norma de Carácter General N° 136, de 4 de abril de 2002 y sus modificaciones, de la Superintendencia de Valores y Seguros por U.F. 20.000 válida hasta diciembre de 2013.
- c) A la fecha continúa vigente el contrato de administración de mutuos con Sociedad de Inversiones y Servicios la Construcción S.A. (Invesco S.A.), en que se otorgó cláusula de resguardo frente al no pago por el deudor del mutuo.
- d) Conforme al convenio de factoring suscrito entre Factoring Security S.A. con Hipotecaria La Construcción S.A., al 31 de diciembre de 2013, se encuentra utilizada la línea acordada entre las partes, por la cual se ha dejado en garantía para las operaciones con Factoring Security S.A. diez y siete contratos de Mutuo por un valor nominal de UF 24.930,41, los cuales se identifican con los siguientes nemotécnicos: 2008060287, 2009120434, 2010040112, 2008030110, 2009120441, 2007080362, 2007090418, 2008070342, 2008100487, 2008070360, 2009120480, 2009050126, 2008010038, 2009090290, 2009070224, 2010060233A003 y 2010060234A003.

- e) Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad registra los siguientes mutuos de terceros en administración.

Nombre Acreedor	N° Operaciones	Saldo Capital UF
BICE VIDA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	2.457	1.462.499
METLIFE CHILE SEGUROS DE VIDA S.A.	1.375	1.293.687
LA INTERAMERICANA COMPAÑIA DE SEGUROS DE VIDA S.A.	1.306	919.711
PENTA VIDA CIA DE SEGUROS S.A.	1.173	577.038
CHILENA CONSOLIDADA SEGUROS DE VIDA S.A.	494	550.067
SEGUROS VIDA SECURITY PREVISION S.A.	618	230.978
COMPAÑIA DE SEGUROS DE VIDA CRUZ DEL SUR S.A.	149	194.183
BCI SEGUROS VIDA S.A.	316	137.030
OHIO NATIONAL SEGUROS DE VIDA S.A.	162	92.759
CHARTIS CHILE CIA. DE SEGUROS GENERALES S.A.	103	80.067
SEGUROS VIDA SECURITY PREVISION S.A.(B)	107	66.455
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y SERVICIOS LA CONSTRUCCION S.A.	61	33.602
SEGUROS GENERALES CARDIF S.A.	3	1.767
SEGUROS DE VIDA CARDIF S.A.	2	1.568
BICE VIDA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. (P51)	19	1.020
Total	8.345	5.642.431

- f) Con fecha 07 de junio de 2012 la empresa fue notificada de una denuncia presentada por el Servicio Nacional del Consumidor, 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. En dicha denuncia, el Sernac pide como sanción multas por 50 UTM. Actualmente la causa se encuentra en tramitación.

NOTA O – REMUNERACIÓN DEL DIRECTORIO

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley N°18.046 sobre Sociedades Anónimas, con respecto a establecer si el Directorio recibirá o no remuneración por el desempeño de sus funciones, la Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el 30 de abril de 2013, aprobó remunerar a los directores en una suma bruta mensual ascendente a 45 Unidades de Fomento en el caso de cada Director y a 70 Unidades de Fomento en el caso del Presidente.

NOTA P – SANCIONES

Durante el año de 2013, la Sociedad, sus Directores y la Administración, no han recibido sanciones por parte de los organismos fiscalizadores.

NOTA Q – ENDEUDAMIENTO

Al 31 de diciembre de 2013, el endeudamiento total de la Sociedad, definido como pasivo exigible dividido por patrimonio asciende a 3,98 veces.

NOTA R – HECHOS RELEVANTES

Con fecha 14 de marzo de 2013, “Hipotecaria La Construcción S.A.”, adquirió de Paz Corp S.A. la totalidad de las acciones que ésta última era titular en la Sociedad “Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.” y que a dicha fecha ascendían a 129.466 acciones.

En Sesión de Directorio celebrada con fecha 27 de agosto de 2013, presentó su renuncia al cargo de Director el señor Rodrigo Andrés Castro Brahm, designándose como Director reemplazante al señor Alejandro Álvarez Aravena.

NOTA S –HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2013 y hasta esta fecha, no se han producido hechos posteriores que informar.

NOTA T – FUTUROS CAMBIOS CONTABLES

Como es de público conocimiento, en conformidad con lo establecido por la Superintendencia de Valores y Seguros en la Circular N° 2143, en el año 2014 la Sociedad deberá iniciar un proceso de armonización de sus principios contables con los requerimientos de IFRS, excepto en lo referente a la medición de los riesgos de deterioro y prepago. En particular, la mencionada Circular establece lo siguiente:

- 1) Al 31 de diciembre de 2014: Además de los estados financieros anuales preparados de acuerdo a las normas contables dispuestas por la Superintendencia de Valores y Seguros, la Sociedad presentará estados de situación financiera y de resultados preliminares, denominados estados financieros “pro-forma”. Dichos estados financieros representarán la aplicación de las nuevas normas contables impartidas por la SVS, basadas en IFRS, excepto por lo relativo al tratamiento contable de las provisiones por riesgo de crédito y riesgo de prepago. Estos estados financieros “pro-forma” omitirán la presentación de información comparativa.
- 2) Al 31 de diciembre de 2015: Se presentarán estados financieros comparados solo con el estado de situación financiera al 1 de enero de 2015 y no comparativos con años anteriores, preparado de acuerdo con las nuevas normas contables impartidas por dicha Superintendencia.
- 3) Al 31 de diciembre de 2016: Se presentará la información comparativa requerida por NIC 1, incluyendo los estados de situación financiera con tres columnas: al 1 de enero de 2015, al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2016.

Producto de lo anterior, se pueden originar cambios sobre los saldos patrimoniales al 31 de diciembre de 2013.

Nelson Cuellar Pantoja
Contador General

Francisco Vergara Gutiérrez
Gerente General