

The logo features a red roof-like symbol above the word "HIPOTECARIA" in white, uppercase letters. Below it, the words "LA CONSTRUCCIÓN" are written in white, uppercase letters, with a red horizontal line underlining the word "CONSTRUCCIÓN".

HIPOTECARIA
LA CONSTRUCCIÓN

Tu casa propia **es posible**

DECIMOQUINTA
MEMORIA
ANUAL
EJERCICIO 2018

Índice

Carta a los Accionistas

Identificación de la Entidad

Información Histórica, Propiedades e Instalaciones, Planes de Inversión

Directorio y Ejecutivos Principales

Personal

Actividades y Negocios de la Entidad

Factores de Riesgo que Afectan el Negocio de la Entidad

Propiedad y Control de la Entidad

Política de Dividendos

Remuneración del Directorio y Gerentes

Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

Información sobre Hechos Esenciales

Síntesis de Comentarios y Proposiciones de Accionistas

Suscripción de la Memoria

Informes Financieros

Carta a los Accionistas

Señores accionistas,

Corresponde someter a la consideración de ustedes la Decimoquinta Memoria Anual de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

Durante el ejercicio, la compañía continuó con el desarrollo de su modelo de originación de nuevos contratos de leasing habitacional basado en acuerdos marco de compraventa y administración de contratos de leasing habitacional establecidos con Compañías de Seguros de Vida y Fondos de Inversión, en virtud del cual los contratos se generan para ser cedidos en forma directa a estos inversionistas, tan pronto estén perfeccionados, con parámetros de selección definidos en forma estricta y con tasas de descuento conocidas, lo que mitiga fuertemente los riesgos de crédito y la exposición a la variabilidad en las tasas de interés de los instrumentos de referencia.

Este flujo de colocaciones se ha concentrado en financiamientos de propiedades cuyos valores de compraventa se encuentran, en su mayoría, por debajo de UF1.400, segmento en el cual la compañía cuenta con gran experiencia y donde adicionalmente se obtienen sendas coberturas estatales asociadas las eventuales pérdidas que se generen como resultado del incumplimiento potencial en el servicio de la deuda de los arrendatarios promitentes compradores.

Durante el año 2018 el volumen de nuevos contratos de leasing habitacional originados por la empresa fue de 831 operaciones por un total de UF496.298, con un promedio de UF597 por contrato.

Durante el primer semestre, La Sociedad acordó con un Fondo de Inversión, la venta de contratos de leasing habitacional mantenidos en balance como cartera propia. Este acuerdo, permitió a La Compañía vender, durante 2018, activos de esta naturaleza por un monto ascendente a UF47.058, lo que generó un impacto positivo en la posición de liquidez de La Sociedad permitiendo financiar parte del crecimiento en colocaciones de nuevos contratos de leasing habitacional con opción de venta directa.

Durante el segundo semestre, La Sociedad impulsó la colocación de nuevos contratos de arriendo con promesa de compraventa sobre propiedades recuperadas mantenidas en balance, en su gran mayoría provenientes de ejercicios anteriores, con ocasión de la implementación de un plan de fidelización de agencias habitacionales, el que consideró incluso la opción de venta directa de las viviendas. Lo anterior logró reducir el tiempo promedio de permanencia en balance de estas propiedades y en consecuencia mejoró el plazo promedio requerido para agotar stock.

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 el resultado de la compañía arroja una utilidad de M\$1.261.243, explicada principalmente por la venta de contratos de leasing habitacional cedidos a Compañías de Seguros de Vida, Sociedades Securitizadoras y Fondos de Inversión.

El patrimonio neto de la sociedad al 31 de diciembre de 2018 asciende a la suma de M\$ 10.220.687.

Al 31 de diciembre los directores en ejercicio son los señores: José Miguel Saavedra Florez, Alejandro Álvarez Aravena, José Manuel Jaramillo Neumann, Ariel Magendzo Weinberger y Juan Pablo Castro Letelier.

Hernán Briseño Correa
Gerente General

Santiago, 28 de febrero de 2019

**Identificación
de la Entidad**

RAZON SOCIAL

Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

RUT

99.566.540-9

DIRECCION

Avda. Nueva Providencia 1901 2º piso, Providencia, Santiago de Chile.

TELEFONO CONTACTO

2 24104000

INSCRIPCION REGISTRO DE VALORES

Inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes N° 110.

AUDITORES EXTERNOS

Ernst & Young

PÁGINA WEB

www.hipotecaria.cl

CORREO ELECTRONICO

servicio.clientes@hipotecaria.cl

Información Histórica

Se constituyó como sociedad anónima cerrada por escritura pública de fecha 5 de agosto de 2004, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, cuyo extracto se inscribió a fojas 24.784 N° 18.511 del año 2004 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y se publicó en el Diario Oficial N° 37.936 de fecha 14 de agosto de 2004. Inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 5 de noviembre de 2004, bajo el N° 857. Posteriormente, con la entrada en vigencia de la ley 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 con fecha 9 de mayo de 2010, bajo el N° 110.

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.

El objeto principal de la sociedad es la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa, según lo dispuesto en la Ley 19.281 y su normativa complementaria.

Propiedades e Instalaciones

La sociedad mantiene un contrato de arriendo de oficinas con Hipotecaria La Construcción S.A.

Planes de Inversión

La sociedad no ha aprobado la implementación de un plan de inversión

Directorio y Ejecutivos Principales

Directorio

JOSÉ MIGUEL SAAVEDRA FLOREZ
6.389.109-6
Licenciado en Cs. Económicas y Administración
Fecha de nombramiento: 07/11/2018

ARIEL MAGENDZO WEINBERGER
6.229.344-6
Ingeniero Civil Industrial
Fecha de nombramiento: 29/04/2016

ALEJANDRO ALVAREZ ARAVENA
6.385.995-8
Abogado
Fecha de nombramiento: 29/04/2016

JOSÉ MANUEL JARAMILLO NEUMANN
4.773.821-0
Ingeniero Comercial
Fecha de nombramiento: 04/08/2016

JUAN PABLO CASTRO LETELIER
4.847.636-8
Constructor Civil
Fecha de nombramiento: 19/10/2016

Ejecutivos Principales

Gerente General
HERNAN BRISEÑO CORREA
10.657.502-9
Ingeniero Civil
Fecha de nombramiento: 15/12/2017

Personal

Al 31 de diciembre de 2018 la sociedad tiene una dotación constituida por 12 empleados distribuidos de acuerdo al siguiente esquema:

Cargo o Función	Nº Total de Trabajadores
Jefatura	2
Ejecutivo/a Servicio Cliente	6
Ejecutivo/a Cobranza	2
Ejecutivo/a Recaudación	1
Asistente Contable	1

Los servicios profesionales asociados a la administración de la cartera de activos, así como los asociados a la administración general de la sociedad, son contratados directamente a Hipotecaria La Construcción S.A.

La compañía no cuenta con planes de compensación a sus ejecutivos principales ni tampoco participan en la propiedad de la sociedad.

Actividades y Negocios de la Entidad

Fue constituida por escritura pública de fecha 5 de agosto de 2004 para otorgar y administrar contratos de leasing habitacional al amparo de la ley 19.281 y su normativa complementaria, constituyendo éstos una atractiva alternativa de financiamiento para la adquisición de viviendas y un instrumento de inversión para las compañías de seguros de vida y otros inversionistas mediante el mecanismo de la securitización de los contratos.

Otorgado el primer contrato en noviembre de 2004, hasta la fecha ha otorgado más de cuatro mil quinientos contratos, conservando en administración cerca de un millón setecientos setenta y seis mil unidades de fomento, al 31 de diciembre del año 2018.

Se ha consolidado en el financiamiento del segmento característico de las operaciones de leasing con viviendas de hasta UF 1.400 principalmente, privilegiando competitividad en las cuotas de arriendo a público, lo que le ha significado ser favorecida por inmobiliarias, constructoras y corredores de propiedades, que han canalizado parte de sus operaciones a través de nuestra empresa.

El año 2004 se inauguró la página web en Internet que entrega también información general sobre los créditos que otorga la empresa y las condiciones de éstos.

El año 2006 se dio inicio a la administración de los contratos incorporados al Quinto Patrimonio Separado de Securitizadora Itaú S.A. Estos contratos fueron otorgados por HLC Leasing entre los años 2004 y 2006.

El año 2007 se dio inicio a la administración de los contratos incorporados al Sexto Patrimonio Separado de Securitizadora Itaú S.A. Estos contratos fueron otorgados por HLC Leasing entre los años 2006 y 2007.

El año 2008 la SVS aprobó la fusión de ambos Patrimonios, constituyéndose el Quinto Patrimonio Separado de Securitizadora Itaú S.A. en continuador del Sexto Patrimonio Separado de Securitizadora Itaú S.A.

Factores de riesgo que afectan el negocio de la entidad

Los principales riesgos que afectan al negocio están asociados a las variaciones que experimente la tasa de interés de referencia en el período que dura el proceso de acopio de los contratos que serán securitizados y a las variaciones en los factores que afectan la demanda por instrumentos de deuda respaldados por Contratos de Leasing Habitacional.

Los riesgos de cesantía, fallecimiento y daños a la propiedad están cubiertos por sendos contratos de seguros.

Propiedad y Control de la Entidad

Al 31 de diciembre de 2018, los accionistas de la sociedad son los siguientes:

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

Control de la Sociedad

El control de la sociedad está radicado en Grupo Financiero Pacal quién es, a su vez, controlador de Hipotecaria La Construcción S.A.

Las personas naturales que se encuentran detrás de los controladores son los señores:

Juan Pablo Castro Letelier, Rut N° 4.947.636-8, Nelson Murúa Polanco, Rut N° 5.275.786-K y Carlos Silva Rojas, Rut N° 4.969.383-4.

Cambios importantes en la propiedad

Con fecha 26 de junio de 2015, la Junta Extraordinaria de Accionistas de Grupo Inmobiliario Pacal S.A., (Sociedad controladora de Hipotecaria La Construcción S.A.), en el marco de una reorganización de su grupo empresarial, acordó dividir dicha Sociedad en dos y producto de dicha división se constituyó la Sociedad Grupo Financiero Pacal S.A., asignando a dicha Sociedad, entre otros activos, el 99,9% de las acciones de Hipotecaria La Construcción S.A. Esta asignación comprende el traspaso de toda la participación accionaria de la Sociedad que a esa fecha detentaba el Accionista Grupo Inmobiliario Pacal S.A., dejando esta última, por ende, de ser Accionista de la Sociedad. Producto de esta asignación y traspaso

de la participación accionaria, en el marco de esta reorganización empresarial, no existe cambio de controladores finales de la Sociedad. El registro del traspaso de la propiedad de las acciones a nombre de Grupo Financiero Pacal S.A., en el Registro de Accionistas de la Sociedad, se materializó con fecha 9 de septiembre de 2015.

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2018 el capital suscrito y pagado de la sociedad, revalorizado, alcanzaba a M\$ 5.551.808 dividido en 264.218 acciones suscritas y pagadas.

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.

El balance al 31 de diciembre de 2018 registra una utilidad neta de M\$ 1.261.243.

Composición final de la cuenta de patrimonio

En consecuencia, el patrimonio de la sociedad al 31 de diciembre de 2018 queda compuesto de la siguiente forma:

(Valores en miles de pesos)

Capital pagado	\$ 5.551.808
Utilidades acumuladas revalorizadas	\$ 4.523.383
Otras reservas	\$ 145.496
Patrimonio	\$ 10.220.687

Remuneración del Directorio

Los directores durante el año 2018 no percibieron remuneraciones ni se registraron gastos asociados al directorio.

Durante el año 2018 no se contrataron asesorías.

Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

a) Diversidad en el directorio.

i) Número de Personas por Género.

Género	Nº Personas en Directorio
Hombres	5
Mujeres	0

ii) Número de Personas por Nacionalidad.

Nacionalidad	Nº Personas en Directorio
Chilena	5
Extranjera	0

iii) Número de Personas por Rango de Edad.

Rango Edad	Nº Personas en Directorio
Menor a 30 años	0
Entre 30 y 40 años	0
Entre 41 y 50 años	0
Entre 51 y 60 años	2
Entre 61 y 70 años	1
Mayor a 71 años	2

iv) Número de Personas por Antigüedad.

Rango Antigüedad	Nº Personas en Directorio
Menor a 3 años	3
Entre 3 y 6 años	1
Entre 6 y 9 años	0
Entre 9 y 12 años	0
Mayor a 12 años	1

b) Diversidad de la gerencia general y demás gerencias que reportan a esta gerencia o al directorio.

i) Número de Personas por Género.

Género	Nº Personas en Organización
Hombres	0
Mujeres	0

ii) Número de Personas por Nacionalidad.

Nacionalidad	Nº Personas en Organización
Chilena	0
Extranjera	0

iii) Número de Personas por Rango de Edad.

Rango Edad	Nº Personas en Organización
Menor a 30 años	0
Entre 30 y 40 años	0
Entre 41 y 50 años	0
Entre 51 y 60 años	0
Entre 61 y 70 años	0
Mayor a 71 años	0

iv) Número de Personas por Antigüedad.

Rango Antigüedad	Nº Personas en Organización
Menor a 3 años	0
Entre 3 y 6 años	0
Entre 6 y 9 años	0
Entre 9 y 12 años	0
Mayor a 12 años	0

c) Diversidad en la organización.

i) Número de Personas por Género.

Género	Nº Personas en Organización
Hombres	2
Mujeres	10

ii) Número de Personas por Nacionalidad.

Nacionalidad	Nº Personas en Organización
Chilena	12
Extranjera	0

iii) Números de Personas por Rango de Edad.

Rango Edad	Nº Personas en Organización
Menor a 30 años	5
Entre 30 y 40 años	6
Entre 41 y 50 años	1
Entre 51 y 60 años	0
Entre 61 y 70 años	0
Mayor a 71 años	0

iv) Número de Personas por Antigüedad.

Rango Antigüedad	Nº Personas en Organización
Menor a 3 años	8
Entre 3 y 6 años	4
Entre 6 y 9 años	0
Entre 9 y 12 años	0
Mayor a 12 años	0

d) Brecha Salarial por Género.

Cargo o Función	Nº Hombres por Cargo o Función	Nº Mujeres por Cargo o Función	Sueldo Bruto Promedio Mujeres como Proporción de Sueldo Bruto Promedio Hombres
Jefatura	0	2	No aplica
Ejecutivo/a Servicio Cliente	1	5	1,1
Ejecutivo/a Cobranza	0	2	No aplica
Ejecutivo/a Recaudación	0	1	No aplica
Asistente Contable	1	0	No aplica

Información sobre Hechos Esenciales y Sanciones

Con fecha 06 de junio de 2018 don Gonzalo Sanhueza Dueñas presentó su renuncia al cargo de director de la Sociedad, hecho que fue comunicado, como información relevante, el día 07 de junio de 2018 a la Comisión para el Mercado Financiero.

Síntesis de comentarios y proposiciones de los Accionistas

No se registran en el ejercicio 2018.

Suscripción de la Memoria

La presente memoria ha sido suscrita por los Directores de la sociedad, por la misma mayoría requerida para la adopción de los acuerdos del Directorio.

Información sobre Hechos Posteriores

No se registran hechos posteriores que revelar.

De acuerdo a la Norma de Carácter General N° 30, de la Superintendencia de Valores y Seguros, en nuestro carácter de Directores de “Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.”, venimos en suscribir la presente memoria, por la misma mayoría requerida para la adopción de acuerdos del Directorio.

Saavedra Florez, José Miguel	Director	6.389.109-6
Álvarez Aravena, Alejandro	Director	6.385.995-8
Jaramillo Neumann, José Manuel	Director	4.773.821-0
Magendzo Weinberger, Ariel	Director	6.229.344-6
Castro Letelier, Pablo	Director	4.847.636-8

Santiago, 28 de febrero de 2019.

+

Informes Financieros

Estados Financieros comparados:

Informe de los Auditores Externos

Estados Financieros

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Flujos de Efectivo

Notas explicativas a los Estados Financieros

Estados Financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2018

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCIÓN LEASING S.A.

Estados financieros.

31 de diciembre de 2018

CONTENIDO

Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de fomento

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 2018 y 2017 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 2018 y 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Fernando Dughman N.

EY Audit SpA.

Santiago, 28 de febrero de 2019

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 2018 y 2017 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 2018 y 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fernando Dughman N.

EY Audit SpA.

Santiago, 28 de febrero de 2019

Estados Financieros

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

31 de diciembre de 2018 y 2017

Indice

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera Clasificado.....	1
Estados de Resultados Integrales por Función	3
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	4
Estados de Flujos de Efectivo Intermedio - Método Directo	5
Notas a los Estados Financieros	6
Nota 1 - Información General	6
Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados	7
Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros	26
Nota 4 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31
Nota 5 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar.....	31
Nota 6 - Otros Activos no Financieros - Contratos de Leasing	32
Nota 7 - Activos no Corrientes Clasificados como Mantenedos para la Venta - Propiedades Recuperadas	32
Nota 8 - Otros Activos Financieros no Corrientes- Bonos Subordinados.....	33
Nota 9 - Propiedades, Planta y Equipos.....	34
Nota 10 - Impuestos.....	35
Nota 11 - Otros Pasivos Financieros.....	37
Nota 12 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar	39
Nota 13 - Cuentas por Cobrar y por Pagar a Entidades relacionadas	39
Nota 14 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda.....	41
Nota 15 - Propiedad, Control y Capital.....	42
Nota 16 - Ingresos de Actividades Ordinarias	42
Nota 17 - Gastos de Administración.....	43
Nota 18 - Costo de Ventas	43
Nota 19 - Otras Ganancias (Pérdidas)	44
Nota 20 - Política de Dividendos	44
Nota 21 - Remuneración del Directorio	44
Nota 22 - Contingencias y Restricciones.....	44
Nota 23 - Caucciones Obtenidas de Terceros.....	44
Nota 24 - Sanciones.....	45
Nota 25 - Medioambiente.....	45
Nota 26 - Hechos Relevantes	45
Nota 27 - Hechos Posteriores	45

Estados Financieros

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

31 de diciembre de 2018 y 2017

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificado

31 de diciembre de 2018 y 2017

ACTIVOS		31.12.2018	31.12.2017
	Nota	M\$	M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(4)	892.731	38.486
Otros activos no financieros, corrientes	(6)	116.191	105.381
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(5)	7.820.663	6.429.158
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(13)	3.703.517	5.250.054
Activos por impuestos, corrientes	(10)	<u>373.878</u>	<u>254.642</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>12.906.980</u>	<u>12.077.721</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>1.124.952</u>	<u>1.678.873</u>
Total activo corriente		<u>14.031.932</u>	<u>13.756.594</u>
Activo no Corriente			
Otros activos financieros no corrientes	(8)	2.212.426	1.067.915
Otros activos no financieros no corrientes	(6)	6.337.803	4.099.699
Propiedades, planta y equipo	(9)	22	22
Activos por impuestos diferidos	(10)	<u>18.903</u>	<u>35.284</u>
Total activo no corriente		<u>8.569.154</u>	<u>5.202.920</u>
Total Activos		<u>22.601.086</u>	<u>18.959.514</u>

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificado

31 de diciembre de 2018 y 2017

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2018	31.12.2017
		M\$	M\$
Pasivo Corriente			
Otros pasivos financieros, corrientes	(11)	1.286.723	3.350.605
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(12)	9.630.020	4.401.515
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(13)	6.728	0
Pasivos por Impuestos, corrientes	(10)	654.386	655.812
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		<u>11.577.857</u>	<u>8.407.932</u>
Total de pasivos corrientes		<u>11.577.857</u>	<u>8.407.932</u>
Pasivo no Corriente			
Otros pasivos financieros, no corrientes	(11)	0	989.262
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	(13)	514.340	582.617
Pasivo por impuestos diferidos	(10)	288.202	20.259
Total pasivo no corriente		<u>802.542</u>	<u>1.592.138</u>
Total pasivos		<u>12.380.399</u>	<u>10.000.070</u>
Patrimonio			
Capital emitido	(15)	5.551.808	5.551.808
Ganancias (pérdidas) acumuladas		4.523.383	3.262.140
Otras reservas		145.496	145.496
Total patrimonio		<u>10.220.687</u>	<u>8.959.444</u>
Total Patrimonio y Pasivos		<u>22.601.086</u>	<u>18.959.514</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 2018 y 2017

		01.01.2018	01.01.2017
	Nota	31.12.2018	31.12.2017
		M\$	M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(16)	3.237.570	2.156.533
Costo de ventas	(18)	<u>(823.183)</u>	<u>(781.146)</u>
Ganancia bruta		<u>2.414.387</u>	<u>1.375.387</u>
Otros ingresos por función		177.277	279.662
Gasto de administración	(17)	(873.434)	(810.318)
Ingresos financieros		14.999	5.828
Costos financieros		(57.685)	(234.991)
Diferencias de cambio		137.093	124.193
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>332.126</u>	<u>(1.539)</u>
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		<u>2.144.763</u>	<u>738.222</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	(10)	<u>(883.520)</u>	<u>(159.827)</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>1.261.243</u>	<u>578.395</u>
Ganancia (pérdida)		<u><u>1.261.243</u></u>	<u><u>578.395</u></u>
Estados de Resultado Integral			
Resultado del ejercicio		<u>1.261.243</u>	<u>578.395</u>
Total Resultado Integral		<u><u>1.261.243</u></u>	<u><u>578.395</u></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 Neto

31 de diciembre de 2018 y 2017

	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Total patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
2018				
Saldo inicial período actual 01.01.2018	5.551.808	145.496	3.262.140	8.959.444
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-
Cambios en Patrimonio				
Resultado Integral	-	-	-	-
Otros cambios en el patrimonio				
Ganancia (pérdida)	-	-	1.261.243	1.261.243
Saldo final período actual 31.12.2018	5.551.808	145.496	4.523.383	10.220.687

	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Total patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
2017				
Saldo inicial período actual 01.01.2017	5.551.808	145.496	2.683.745	8.381.049
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-
Cambios en Patrimonio				
Resultado Integral	-	-	-	-
Otros cambios en el patrimonio	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	578.395	578.395
Saldo final período actual 31.12.2017	5.551.808	145.496	3.262.140	8.959.444

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 2018 y 2017

	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2018
	M\$	M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios de actividades ordinarias	25.104.802	16.315.360
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(24.294.111)	(14.203.604)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(114.172)	(117.459)
Dividendos pagados	0	(147.335)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(714.514)	(179.652)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(38.934)	(82.133)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	(56.929)	1.585.177
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación		
Obtención de préstamos de entidades relacionadas	3.730.517	2.258.886
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	0	(2.299.145)
Obtención préstamos bancarios	4.336.530	4.181.228
Pago préstamos bancarios	(7.155.873)	(5.781.676)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación	911.174	(1.640.707)
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la tasa de Cambio	854.245	(55.530)
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	854.245	(55.530)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio	38.486	94.016
Efectivo y Equivalentes al Efectivo Al Final del Ejercicio	892.731	38.486

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 1 - Información General

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

Con fecha 5 de noviembre de 2004, la Sociedad se inscribió en el Registro de Valores de la Comisión para el mercado financiero, quedando inscrita con el N°857 en dicho 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 2018 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 2018, asciende a 12 personas.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

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 2018, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

La autorización para la emisión de los presentes estados financieros correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2018 fue aprobada por el Directorio en sesión de fecha 28 de febrero de 2019.

2.2) Reclasificaciones

La Sociedad no ha efectuado reclasificaciones a los Estados Financieros previamente reportados al 31 de diciembre de 2017.

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 2018 y 2017.

- Estado de resultados integrales por función

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.3) Período cubierto de los estados financieros (continuación)

- Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método directo, para los períodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estado de cambios en el patrimonio neto

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los períodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

2.4) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas

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

	Normas e Interpretaciones	Fecha de Aplicación Obligatoria
IFRS 9	Instrumentos Financieros	1 de enero de 2018
IFRS 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de enero de 2018
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018

IFRS 9 “Instrumentos Financieros”

En julio de 2014 fue emitida la versión final de la IFRS 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar a la IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, deterioro y contabilidad de cobertura, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas.

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.4) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas (continuación)

IFRS 15 “Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes”

IFRS 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes, se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP, la cual fue emitida en mayo de 2014, es aplicable a todos los contratos con clientes, reemplaza la IAS 11 Contratos de Construcción, la IAS 18 Ingresos e Interpretaciones relacionadas y se aplica a todos los ingresos que surgen de contratos con clientes, a menos que dichos contratos estén dentro del alcance de otras normas. La nueva norma establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos derivados de los contratos con clientes, este modelo facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Según la IFRS 15, los ingresos se reconocen por un monto que refleja la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir el control de bienes o la prestación de servicios a un cliente.

La norma requiere que las entidades apliquen mayor juicio, tomando en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo a los contratos con sus clientes. La norma también especifica la contabilidad de los costos incrementales derivados de la obtención de un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato.

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

IFRIC Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas

La interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, pasivo, ingreso o gasto relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de una contraprestación anticipada en moneda extranjera. A estos efectos, la fecha de la transacción corresponde al momento en que una entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada. Si existen múltiples pagos o cobros anticipados, la entidad determinará una fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.4) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas (continuación)

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 1	Adopción de IFRS por primera vez – eliminación de excepciones transitorias para entidades que adoptan por primera vez	1 de enero de 2018
IFRS 2	Pagos basados en acciones – clasificación y medición de transacciones basadas en pagos en acciones	1 de enero de 2018
IFRS 4	Contratos de seguros – aplicando IFRS 9 Instrumentos Financieros con IFRS 4 Contratos de Seguros	1 de enero de 2018
IAS 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – decisión de medir participaciones en asociadas y negocios conjuntos al valor razonable con cambios en resultados	1 de enero de 2018
IAS 40	Propiedades de inversión – transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018

IFRS 1 Adopción de IFRS por primera vez – eliminación de excepciones transitorias para entidades que adoptan por primera vez

La enmienda a la IFRS 1 elimina las excepciones transitorias incluidas en el Apéndice E (E3 – E7).

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

IFRS 2 Pagos Basados en Acciones – clasificación y medición de transacciones basadas en pagos en acciones

En junio de 2016, el IASB emitió las enmiendas realizadas a la IFRS 2 Pagos Basados en Acciones, las enmiendas realizadas abordan las siguientes áreas:

- Condiciones de cumplimiento cuando los pagos basados en acciones se liquidan en efectivo.
- Clasificación de transacciones de pagos basados en acciones, netas de retención de impuesto a la renta
- Contabilización de las modificaciones realizadas a los términos de los contratos que modifiquen la clasificación de pagos liquidados en efectivo o liquidados en acciones de patrimonio

En la entrada en vigencia de la enmienda no es obligatoria la reformulación de los estados financieros de periodos anteriores, pero su adopción retrospectiva es permitida.

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.4) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas (continuación)

IFRS 4 Contratos de Seguros – aplicando IFRS 9 Instrumentos Financieros con IFRS 4 Contratos de Seguros

Las enmiendas abordan las preocupaciones derivadas de la aplicación la nueva norma de instrumentos financieros (IFRS 9), antes de implementar la nueva norma para contratos de seguros (IFRS 17). Las enmiendas introducen las siguientes dos opciones para aquellas entidades que emitan contratos de seguros:

- La exención temporal y opcional de la aplicación de IFRS 9, la cual estará disponible para las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con los seguros. La excepción permitirá que las entidades continúen aplicando IAS 39 Instrumentos Financieros, Reconocimiento y Medición hasta máximo el 1 de enero de 2021.
- El enfoque de superposición, el cual, es una opción disponible para las entidades que adoptan IFRS 9 y emiten contratos de seguros, para ajustar las ganancias o pérdidas para determinados activos financieros; el ajuste elimina la volatilidad en valoración de los instrumentos financieros que pueda surgir de la aplicación de la IFRS 9, permitiendo reclasificar estos efectos del resultado del ejercicio al otro resultado integral.

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

IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – decisión de medir participaciones en asociadas y negocios conjuntos al valor razonable con cambios en resultados

La enmienda aclara que una entidad que es una organización de capital de riesgo, u otra entidad que califique, puede elegir en el reconocimiento inicial valorar sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados. Si una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión tiene un interés en una asociada o negocio conjunto que sea una entidad de inversión, puede optar por mantener la medición a valor razonable aplicada su asociada. La enmienda debe aplicarse retrospectivamente.

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

IAS 40 Propiedades de Inversión – transferencias de propiedades de inversión

Las enmiendas aclaran cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en propiedades de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las enmiendas deberán aplicarse de forma prospectiva.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.4) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas (continuación)

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

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

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUES DEL 1 DE ENERO DE 2019

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

	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero de 2019
Marco Conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021

IFRS 16 Arrendamientos

En el mes de enero de 2016, el IASB emitió 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 periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La aplicación anticipada se encuentra permitida si ésta es adoptada en conjunto con IFRS 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes.

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

IFRIC 23 Tratamiento de posiciones fiscales inciertas

En junio de 2017, el IASB emitió la Interpretación IFRIC 23, la cual aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la IAS 12 Impuestos a las Ganancias cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

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

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACION EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUES DEL 1 DE ENERO DE 2019 (CONTINUACION)

Marco Conceptual.

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

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

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

IFRS 17 Contratos de Seguro

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

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

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

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUES DEL 1 DE ENERO DE 2019 (CONTINUACIÓN)

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3	Combinaciones de negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IFRS 9	Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa	1 de enero de 2019
IFRS 11	Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IAS 12	Impuestos a las ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio	1 de enero de 2019
IAS 23	Costos sobre préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019
IAS 28	Inversiones en asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019
IAS 19	Beneficios a los empleados – Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

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

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

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

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUES DEL 1 DE ENERO DE 2019 (CONTINUACIÓN)

IFRS 9 Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa

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

Las enmiendas a IFRS 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos. La aplicación será a partir del 1 de enero de 2019 y se realizara de forma retrospectiva con adopción anticipada permitida.

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

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

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la IFRS 3. Las enmiendas aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación. Las enmiendas deberán aplicarse a las transacciones en las que se adquiere el control conjunto realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

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

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUES DEL 1 DE ENERO DE 2019 (CONTINUACIÓN)

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

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculadas más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados. Las enmiendas deberán aplicarse a las a dividendos reconocidos posteriormente al 1 enero de 2019.

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

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

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completos. Las enmiendas deberán aplicarse a partir del 1 enero de 2019.

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

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

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica la IFRS 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la IFRS 9, se aplica a estos intereses a largo plazo. Las entidades deben aplicar las enmiendas retrospectivamente, con ciertas excepciones. La entrada en vigencia será a partir del 1 de enero de 2019, con aplicación anticipada está permitida.

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

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

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUES DEL 1 DE ENERO DE 2019 (CONTINUACIÓN)

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

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

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

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

Las enmiendas aclaran que una entidad primero determina cualquier costo de servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, sin considerar el efecto del techo del activo (asset ceiling). Este monto se reconoce en resultados. Luego, una entidad determina el efecto del techo del activo (asset ceiling) después de la modificación, reducción o liquidación del plan. Cualquier cambio en ese efecto, excluyendo los importes incluidos en el interés neto, se reconoce en otro resultado integral.

Esta aclaración establece que las entidades podrían tener que reconocer un costo de servicio pasado, o un resultado en la liquidación que reduzca un excedente que no se reconoció antes. Los cambios en el efecto del techo del activo (asset ceiling) no se compensan con dichos montos.

Las enmiendas se aplican a los cambios, reducciones o liquidaciones del plan que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de reporte que comience el o después del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada, lo cual debe ser revelado.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

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

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUES DEL 1 DE ENERO DE 2019 (CONTINUACIÓN)

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

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

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

2.6) Moneda funcional y presentación

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.7) Base de conversión

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

Moneda	2018	2017
	\$	\$
Unidades de Fomento	27.565,79	26.798,14
Dólar Observado	<u>694,77</u>	<u>614,75</u>

2.8) Uso de estimaciones y juicios

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

2.9) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.10) Activos y pasivos financieros

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

i) Clasificación

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

La Sociedad clasifica los activos financieros sobre la base del:

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.10) Activos y pasivos financieros (continuación)

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

ii) Valorización a costo amortizado

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

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

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

iv) Medición de valor razonable

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.10) Activos y pasivos financieros (continuación)

v) Pasivos financieros no derivados

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

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

vi) Baja

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

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

vii) Compensación

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.11) Pérdidas por deterioro de valor

i) Activos financieros

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

ii) Activos no financieros

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

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

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

2.12) Propiedades, planta y equipos

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

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 2018 y 2017

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.12) 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.

2.13) Cuenta corriente Empresa relacionada, que devengan intereses

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

2.14) Otros activos no financieros - contratos leasing

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

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

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

2.15) Otros activos financieros - bonos subordinados

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

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.15) 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.

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

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

2.17) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

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

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 2018 y 2017

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.17) 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.

2.18) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando:

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

2.19) Beneficios a los empleados

- i) Vacaciones del personal

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

- ii) Otros beneficios o incentivos

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

2.20) Dividendos

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

2.21) Reconocimiento de los ingresos y gastos

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (continuación)

2.21) 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.

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

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

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

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 2018 y 2017

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 2018 y 2017

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 re colocación 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 2018 y 2017

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

- Deudores por ventas y otras cuentas por cobrar

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

El siguiente cuadro ilustra el estado de morosidad de la cartera de contratos de leasing habitacional al 31 de diciembre de 2018:

Cuotas Morosas	Nº Contratos	Saldo Insoluto M\$	Provisión Incobrables M\$
Al día	305	5.186.891	0
1 a 6 Cuotas	32	487.234	0
7 a 8 Cuotas	3	41.076	0
más de 9 Cuotas	54	738.787	0

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

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 2018:

Activo	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	Total M\$
Deudores por leasing	-	116.190	6.337.803	6.453.993
Facturas por cobrar	232.234	-	-	232.234
Subsidios por cobrar	-	5.270.093	-	5.270.093
Arriendos morosos	-	901.137	-	901.137
Deudores varios	-	923.994	-	923.994
Otros	-	493.205	-	493.205
Total	232.234	7.704.619	6.337.803	14.274.656

Pasivos	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	Total M\$
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	629.489	9.000.531	-	9.630.020
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	-	514.340	514.340
Total	629.489	9.000.531	514.340	10.144.360

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 2018 y 2017

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.

Nota 4 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

	31.12.2018	31.12.2017	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Depósitos a plazo	-	1.113	\$
Saldo en banco	856.409	36.038	\$
Fondos mutuos	36.322	820	\$
Bonos renta fija	-	515	UF
Total	892.731	38.486	

Nota 5 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

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

	31.12.2018	31.12.2017	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Deudores subsidio	5.270.093	1.977.630	UF
Facturas por cobrar	232.234	185.971	\$
Arriendos por percibir	901.137	1.099.684	UF
Deudores varios	923.994	230.192	UF
Gastos legales por recuperar	388.249	326.971	\$
Otros	341.917	2.649.276	\$
Provisión deudores incobrables	(236.961)	(40.566)	UF
Total	7.820.663	6.429.158	

De acuerdo a los criterios señalados en nota 2.10, la Sociedad mantiene registrada una provisión por deterioro de los deudores comerciales por M\$ 167.855. En deudores varios el saldo corresponde a ventas de propiedades recuperadas.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

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.

	31.12.2018	31.12.2017	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Corrientes			
Deudores por leasing corto plazo	734.321	511.444	UF
Rentas diferidas corto plazo	(618.130)	(406.063)	UF
Total	116.191	105.381	
	31.12.2018	31.12.2017	Moneda
	M\$	M\$	Origen
No Corrientes			
Deudores leasing largo plazo	13.425.182	8.256.956	UF
Rentas diferidas largo plazo	(7.090.167)	(4.163.950)	UF
Gastos diferidos por activos en proceso	2.788	6.693	UF
Total	6.337.803	4.099.699	
Total número de operaciones	394	282	

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.

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

	31.12.2018	31.12.2017	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Propiedades recuperadas	1.144.420	1.725.280	UF
Provisión menor valor	(19.468)	(46.407)	UF
Total	1.124.952	1.678.873	

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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 8 - Otros Activos Financieros no Corrientes- Bonos Subordinados

	31.12.2018	31.12.2017	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Bono subordinados	1.174.478	1.067.915	UF
Bono de Renta Fija	1.037.948	-	UF
Total	2.212.426	1.067.915	

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

El detalle de estos bonos es el siguiente:

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

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

Indicadores de Desempeño de Cartera

Valor del Parámetro

Tasa de Prepago Acumulado.	5,00%
Tasa de Morosidad Friccional.	25,00%
Tasa de Default Acumulado.	15,00%
Porcentaje de Pérdida de Valor de las Garantías Hipotecarias.	25,00%
Tasa UF de Descuento de los Flujos de Caja. (Tasa BCU 10 al 31.12.2018)	1,54%

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 2018 y 2017

Nota 9 - Propiedades, Planta y Equipos

a) Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Neto

Ítem	31-12-2018			31-12-2017		
	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 2018	-	-	-	22	22
Cambios					
Adiciones	-	-	-	-	-
Desapropiaciones	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-
Gastos por depreciación	-	-	-	-	-
Otros incrementos (disminuciones)	-	-	-	-	-
Total cambios	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	-	-	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 2018 y 2017

Nota 10 - Impuestos

a) Impuestos diferidos

	31.12.2018	31.12.2017	Moneda
Activos por impuestos diferidos	M\$	M\$	Origen
Provisión deudores incobrables	60.081	20.267	\$
Provisión valores negociables	12.164	39	\$
Provisión vacaciones	1.242	1.629	\$
Otras Provisiones	(54.583)	13.349	UF
Total activos por impuestos diferidos Corrientes	18.903	35.284	

	31.12.2018	31.12.2017	Moneda
Pasivos por impuestos diferidos	M\$	M\$	Origen
Bonos subordinados	296.242	272.318	UF
Prov. ingresos (gastos activados)	(8.040)	(252.059)	UF
Total pasivos por impuestos diferidos no corrientes	288.202	20.259	

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

	M\$	M\$
Impuesto diferido	(284.324)	428.888
Impuesto a la renta	(599.195)	(588.715)
Gasto por Impuesto a la Renta	<u>(883.520)</u>	<u>(159.827)</u>

c) Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta una renta líquida positiva de M\$ 1.682.627, constituyéndose provisión de M\$ 364.670. Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad determina una renta líquida imponible positiva de M\$ 2.148.125 por lo cual se constituyó una provisión de impuesto a la renta de M\$ 588.715.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 10 - Impuestos (continuación)

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

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Resultado antes de impuesto a la renta	2.144.763	738.222
Tasa vigente	27,0%	25,5%
Gasto por impuesto a la renta utilizando tasa legal	579.085	188.247
Diferencias permanentes	(53.191)	(291.071)
Otros	357.626	239.002
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	<u>883.520</u>	<u>136.178</u>
	41,19%	18,45%

e) Impuestos por recuperar y por pagar.

	31.12.2018	31.12.2017	Moneda
Activos por impuestos Corrientes	M\$	M\$	Origen
Credito por Cursos Capacitación	2.900	2.060	\$
Impuestos por Recuperar	671	670	\$
P.P.M.	370.307	251.912	\$
Total activos por impuestos diferidos	<u>373.878</u>	<u>254.642</u>	

	31.12.2018	31.12.2017	Moneda
Pasivos por impuestos Corrientes	M\$	M\$	Origen
Retencion 2da.Categoria A	8	-	\$
Impuestos por Pagar	45.857	9.093	\$
Impuesto a la renta	608.521	646.719	\$
Total pasivos por impuestos diferidos	<u>654.386</u>	<u>655.812</u>	

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros

Resumen	31.12.2018	31.12.2017	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Otros pasivos financieros corrientes	1.286.723	3.350.605	\$
Préstamos bancarios	1.286.723	3.102.861	\$
Otras obligaciones financieras	-	247.744	\$
Otros pasivos financieros no corrientes	-	989.262	\$
Préstamos bancarios	-	215.707	\$
Otras obligaciones financieras	-	773.555	\$

a) Préstamos bancarios

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, registra las siguientes obligaciones con instituciones bancarias:

Prestamos bancarios	31.12.2018	31.12.2017	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Scotiabank	218.633	334.484	\$
BBVA	87.674	304.628	\$
Santander	380.024	1.059.907	\$
Chile	18.744	158.901	\$
BCI	358.301	1.055.795	\$
Banco Consorcio	150.000	152.387	\$
Internacional	73.347	252.466	\$
Total	1.286.723	3.318.568	

b) Otras obligaciones financieras

Prestamos no bancarios	31.12.2018	31.12.2017	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Penta Vida (*)	-	247.744	\$
Paz Corp.	-	773.555	UF
Total	-	1.021.299	

(*) 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 2018 y 2017

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

c) Préstamos bancarios y no bancarios

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre 2017, 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 31.12.2018	Vencimiento menos de 3 años	Vencimiento más de 3 años	Total no corriente al 31.12.2018
2018				\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
BBVA	\$	8,54%	8,54%	-	48.723	48.723	-	-	-
BBVA	\$	8,33%	8,33%	-	38.951	38.951	-	-	-
Scotiabank	\$	7,87%	7,87%	-	28.667	28.667	-	-	-
Scotiabank	\$	7,87%	7,87%	-	182.099	182.099	-	-	-
Scotiabank	\$	0,00%	0,00%	-	7.867	7.867	-	-	-
Santander	\$	8,54%	8,54%	-	18.312	18.312	-	-	-
Santander	\$	7,76%	7,76%	-	361.712	361.712	-	-	-
Chile	\$	9,04%	9,04%	-	18.744	18.744	-	-	-
BCI	\$	7,44%	7,44%	-	138.862	138.862	-	-	-
BCI	\$	8,24%	8,24%	-	219.439	219.439	-	-	-
Internacional	\$	8,65%	8,68%	-	73.347	73.347	-	-	-
Banco Consorcio	\$	8,23%	8,23%	-	150.000	150.000	-	-	-
Total				-	1.286.723	1.286.723	-	-	-

Banco	Moneda	Tasa nominal	Tasa efectiva	Corriente			No corriente		
				Vencimiento menos de 90 días	Vencimiento más de 90 días	Total corriente al 31.12.2017	Vencimiento menos de 3 años	Vencimiento más de 3 años	Total no corriente al 31.12.2017
2017									
BBVA	\$	8,88%	8,88%	-	45.230	45.230	-	-	-
BBVA	\$	7,95%	7,95%	-	259.399	259.399	-	-	-
Scotiabank	\$	7,87%	7,87%	-	48.728	48.728	-	-	-
Scotiabank	\$	7,87%	7,87%	-	285.756	285.756	-	-	-
Santander	\$	8,68%	8,68%	-	335.596	335.596	-	-	-
Santander	\$	7,76%	7,76%	-	754.004	754.004	-	-	-
Chile	\$	8,68%	8,68%	-	129.208	129.208	-	-	-
BCI	\$	0,00%	0,00%	-	222.156	222.156	-	-	-
BCI	\$	7,44%	7,44%	-	200.080	200.080	-	-	-
BCI	\$	7,44%	7,44%	-	108.739	108.739	-	-	-
BCI	\$	7,08%	7,08%	-	64.192	64.192	-	-	-
BCI	\$	6,00%	6,00%	-	244.920	244.920	215.707	-	215.707
Internacional	\$	8,68%	8,68%	-	252.466	252.466	-	-	-
Banco Consorcio	\$	8,23%	8,23%	-	152.387	152.387	-	-	-
Paz Corp.	UF	4,60%	4,60%	-	-	-	446.135	-	446.135
Paz Corp.	UF	4,60%	4,60%	-	-	-	327.420	-	327.420
Penta Vida (*)	\$	10,63%	10,63%	-	247.744	247.744	-	-	-
Total				-	3.350.605	3.350.605	989.262	-	989.262

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

d) Vencimientos y Renovaciones Posteriores

Banco	Producto	M\$	Fecha de Vencimiento	Fecha de Renovación
BBVA	Línea de sobregiro	48.723	28-02-2019	28-02-2019
Santander	Línea de sobregiro	18.312	30-09-2019	30-09-2019
Santander	Crédito en cuotas	361.712	25-01-2019	25-01-2019
Chile	Línea de sobregiro	18.744	28-08-2018	28-08-2018
Internacional	Crédito en cuotas	73.347	05-04-2019	05-04-2019
BBVA (*)	Crédito un vencimiento	38.951	27-01-2019	27-01-2019
Scotiabank (**)	Crédito en cuotas	28.667	01-02-2019	01-02-2019
Scotiabank (**)	Crédito en cuotas	182.099	01-02-2019	01-02-2019
Scotiabank (**)	Sobregiro	7.867	01-01-2019	01-01-2019
BCI	Crédito en cuotas	138.862	10-10-2019	10-10-2019
BCI	Crédito en cuotas	219.439	30-09-2019	30-09-2019
Banco Consorcio	Crédito un vencimiento	150.000	04-01-2019	04-01-2019
		1.286.723		

(*) 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.

Nota 12 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar

	31.12.2018	31.12.2017	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Depósitos por imputar	60.460	28.221	\$
Arriendos por pagar	511.221	594.860	UF
Cuentas por pagar a Vendedor de Bienes Raíces	8.499.520	3.472.206	UF
Provisiones	118.268	38.914	\$
Otras cuentas por pagar	67.650	220.893	\$
Otros	372.901	46.421	\$
Total	9.630.020	4.401.515	

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Sociedad presenta el siguiente detalle de los saldos, transacciones y demás requerimientos establecidos por la NIC 24

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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

Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas Corrientes

	31.12.2018	31.12.2017	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Hipotecaria La Construcción S.A.	805.375	2.352.712	\$
Grupo Financiero Pacal S.A.	2.898.142	2.817.435	\$
HLC Capital S.A	-	79.907	\$
Total	3.703.517	5.250.054	

Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas Corrientes

	31.12.2018	31.12.2017	Moneda
	M\$	M\$	Origen
HLC Capital S.A	6.728	-	\$
Total	6.728	\$ -	

Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas no Corrientes

	31.12.2018	31.12.2017	Moneda
	M\$	M\$	Origen
Grupo Inmobiliario Pacal S.A.	514.340	582.617	\$
Total	514.340	582.617	

Transacciones con empresas relacionadas.

Entidad relacionada	RUT	Relación	31.12.2018		31.12.2017	
			M\$	Efecto en Rtdo. M\$	M\$	Efecto en Rtdo. M\$
Grupo Financiero Pacal S.A.	76.491.474-0	Matriz	\$ 80.707	\$ -	\$ 47.328	\$ -
Grupo Inmobiliario Pacal S.A.	76.638.030-1	Relacionada	\$ (68.277)	\$ -	\$ (67.660)	\$ -
HLC Capital S.A	76.256.371-1	Relacionada	\$ 8.114	\$ -	\$ -	\$ -
HLC Capital S.A	76.256.371-1	Relacionada	\$ 78.521	\$ -	\$ 144.976	\$ -
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Relacionada	\$ 1.375.004	\$ -	\$ -	\$ -
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Relacionada	\$ (1.277.340)	\$ -	\$ 2.180.971	\$ -
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Relacionada	\$ (392.312)	\$ (167.573)	\$ (1.855.180)	\$ (249.482)
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Relacionada	\$ 159.591	\$ 207.969	\$ 85.901	\$ 85.901

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 14 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda

Detalle de Activos y Pasivos por Moneda

Descripción del concepto		31-12-2018	31-12-2017
		M\$	M\$
Activos			
Activos corrientes (presentación)			
Efectivo y equivalentes al efectivo	\$ No reajutable	892.731	38.486
Otros activos no financieros, corrientes	\$ No reajutable	116.191	105.381
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	UF	7.820.663	6.429.158
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	\$ No reajutable	3.703.517	5.250.054
Activos por impuestos, corrientes	\$ No reajutable	373.878	254.642
Activos no corrientes	UF	1.124.952	1.678.873
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	UF	2.212.426	1.067.915
Otros activos no financieros, no corrientes	UF	6.337.803	4.099.699
Propiedades, Planta y Equipo	\$ No reajutable	22	22
Activos por impuestos diferidos	\$ No reajutable	18.903	35.284
Total de activos (resumen)	\$ No reajutable	5.105.242	5.683.869
	UF	17.495.844	13.275.645
Total activos clasificados por moneda		22.601.086	18.959.514

Descripción del concepto		31-12-2018	31-12-2017
		M\$	M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	UF	1.286.723	3.350.605
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	UF	9.630.020	4.401.515
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	\$ No reajutable	6.728	-
Pasivos por Impuestos, corrientes	\$ No reajutable	654.386	655.812
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	\$ No reajutable	0	989.262
Otras cuentas por pagar, no corrientes	\$ No reajutable	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	\$ No reajutable	514.340	582.617
Pasivo por impuestos diferidos	\$ No reajutable	288.202	20.259
Total de pasivos (resumen)	\$ No reajutable	1.463.656	2.247.950
	UF	10.916.743	7.752.120
Total pasivos clasificados por moneda		12.380.399	10.000.070

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 15 - Propiedad, Control y Capital

Al 31 de diciembre de 2018, los accionistas de la Sociedad son los siguientes:

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

Control de la Sociedad

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

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2018 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 2018 y 2017, la composición del rubro es la siguiente:

	01-01-2018	01-01-2017
	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Arriendos percibidos	332.335	524.737
Interés por arriendo en mora	1.341	6.368
Ingresos por administración	416.850	391.122
Otros ingresos operacionales (*)	2.478.705	1.228.299
Ingresos por alzamientos	8.339	6.007
Total	3.237.570	2.156.533

(*) Corresponde a las ventas de cartera efectuados a los inversionistas durante el año.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 17 - Gastos de Administración

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición del rubro es la siguiente:

	01-01-2018	01-01-2017
	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Gastos y remuneraciones	152.293	137.229
Servicios administrativos	210.902	100.045
Gastos generales	90.194	60.124
Menor Valor colocaciones	152.156	335.326
Otros egresos fuera de explotación	267.889	177.593
Total	<u>873.434</u>	<u>810.317</u>

Nota 18 - Costo de Ventas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición del rubro es la siguiente:

	01-01-2018	01-01-2017
	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Gastos financieros	143.461	235.350
Gastos legales	28.584	55.816
Gastos recaudación	25.420	24.555
Prepagos	51.675	44.404
Otros	574.043	421.023
Total	<u>823.183</u>	<u>781.148</u>

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 19 - Otras Ganancias (Pérdidas)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición del rubro es la siguiente:

	01-01-2018 31-12-2018 M\$	01-01-2017 31-12-2017 M\$
Resultado venta propiedades recuperadas	332.126	-1.539
Total	<u>332.126</u>	<u>-1.539</u>

Nota 20 - Política de Dividendos

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

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 2018 y el 31 de diciembre de 2018, no se han registrado contingencias y restricciones que revelar.

Nota 23 - Caucciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre del 2018, 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%.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 24 - Sanciones

a) De la Comisión para el mercado financiero.

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

b) De otras Autoridades Administrativas

Con fecha 12 de marzo de 2018 el Servicio de Impuestos Internos giró una multa administrativa por actualización fuera de plazo de la información de su representante legal, la que ascendió a M\$14.

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

Con fecha 06 de junio de 2018 don Gonzalo Sanhueza Dueñas presentó su renuncia al cargo de director de la Sociedad, hecho que fue comunicado, como información relevante, el día 07 de junio de 2018 a la Comisión para el Mercado Financiero.

Nota 27 - Hechos Posteriores

Entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no han ocurrido situaciones que puedan afectar dichos estados financieros.