

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCIÓN LEASING S.A.

Estados financieros

31 de marzo de 2015

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

Índice

| | Página |
|--|--------|
| Estados Financieros | |
| Estado de Situación Financiera Clasificado | 2 |
| Estado de Resultados Integrales por Función | 4 |
| Estado de Cambios en el Patrimonio Neto | 5 |
| Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo | 6 |
| Notas a los Estados Financieros | |
| Nota 1 - Información General | 7 |
| Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados | 8 |
| Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros | 25 |
| 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 Mantenidos 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 | 43 |
| 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 | 45 |
| Nota 24 - Sanciones..... | 45 |
| Nota 25 - Medio Ambiente..... | 45 |
| Nota 26 - Hechos Relevantes | 45 |
| Nota 27 - Hechos Posteriores | 45 |

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estado de Situación Financiera Clasificado

Al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014

| ACTIVOS | | 31.03.2015 | 31.12.2014 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| | Nota | M\$ | M\$ |
| Activo Corriente | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | █ (4) | 24.758 | 76.434 |
| Otros activos no financieros, corrientes | █ (6) | 146.301 | 137.047 |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | █ (5) | 5.733.844 | 5.575.418 |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas | █ (13) | 2.461.927 | 2.461.255 |
| Activos por impuestos, corrientes | | 1.977 | 2.337 |
| 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>8.368.807</u> | <u>8.252.491</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>300.752</u> | <u>450.123</u> |
| Total activo corriente | | <u>8.669.559</u> | <u>8.702.614</u> |
| Activo no Corriente | | | |
| Otros activos financieros no corrientes | █ (8) | 2.201.213 | 2.201.599 |
| Otros activos no financieros no corrientes | █ (6) | 5.579.996 | 5.271.608 |
| Propiedades, planta y equipo | █ (9) | 22 | 22 |
| Activos por impuestos diferidos | █ (10) | 93.929 | 96.397 |
| Total activo no corriente | | <u>7.875.160</u> | <u>7.569.626</u> |
| Total Activos | | <u>16.544.719</u> | <u>16.272.240</u> |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estado de Situación Financiera Clasificado

Al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014

| PATRIMONIO Y PASIVOS | 31.03.2015 | | 31.12.2014 |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| | Nota | M\$ | M\$ |
| Pasivo Corriente | | | |
| Otros pasivos financieros, corrientes | (11) | 1.752.390 | 1.642.599 |
| Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar | (12) | 4.284.394 | 4.609.051 |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas | (13) | 1.523.605 | 1.086.905 |
| Pasivos por Impuestos, corrientes | | 763 | 618 |
| Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta | | <u>7.561.152</u> | <u>7.339.173</u> |
| Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta | | - | - |
| Total de pasivos corrientes | | <u>7.561.152</u> | <u>7.339.173</u> |
| Pasivo no Corriente | | | |
| Otras cuentas por pagar, no corrientes | (12) | 1.168.554 | 1.207.644 |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes | (13) | 652.448 | 668.717 |
| Pasivo por impuestos diferidos | (10) | 572.228 | 556.023 |
| Total pasivo no corriente | | <u>2.393.230</u> | <u>2.432.384</u> |
| Total pasivos | | <u>9.954.382</u> | <u>9.771.557</u> |
| Patrimonio | | | |
| Capital emitido | (15) | 5.551.808 | 5.551.808 |
| Ganancias (pérdidas) acumuladas | | 893.033 | 803.379 |
| Otras reservas | | 145.496 | 145.496 |
| Total patrimonio | | <u>6.590.337</u> | <u>6.500.683</u> |
| Total Patrimonio y Pasivos | | <u>16.544.719</u> | <u>16.272.240</u> |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estado de Resultados Integrales por Función

Al 31 de marzo de 2015 y 2014

| | | 01.01.2015 | 01.01.2014 |
|---|-------------|----------------------|----------------------|
| | Nota | 31.03.2015 | 31.03.2014 |
| | | M\$ | M\$ |
| Ganancia (pérdida) | | | |
| Ingresos de actividades ordinarias | (16) | 441.058 | 156.147 |
| Costo de ventas | (18) | <u>(205.074)</u> | <u>(117.233)</u> |
| Ganancia bruta | | <u>235.984</u> | <u>38.914</u> |
| Otros ingresos por función | | 3.842 | 92.932 |
| Gasto de administración | (17) | (123.758) | (130.145) |
| Costos financieros | | (48.611) | (83.793) |
| Diferencias de cambio | | (22.369) | 83.384 |
| Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable | | <u>63.240</u> | <u>7.475</u> |
| Ganancia (pérdida), antes de impuestos | | <u>108.328</u> | <u>8.767</u> |
| Gasto por impuestos a las ganancias | (10) | <u>(18.674)</u> | <u>6.721</u> |
| Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas | | <u>89.654</u> | <u>15.488</u> |
| Ganancia (pérdida) | | <u><u>89.654</u></u> | <u><u>15.488</u></u> |
| Estados de Resultado Integral | | | |
| Resultado del ejercicio | | 89.654 | 15.488 |
| Otros Ajustes al Patrimonio Neto | | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Total Resultado Integral | | <u><u>89.654</u></u> | <u><u>15.488</u></u> |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Al 31 de marzo de 2015 y 2014

| | Capital emitido | Otras reservas varias | Ganancias (pérdidas) acumuladas | Total patrimonio |
|--|----------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| 2015 | | | | |
| Saldo inicial período actual 01.01.2015 | 5.551.808 | 145.496 | 803.379 | 6.500.683 |
| Incremento (disminución) por cambios en políticas contables | - | - | - | - |
| Cambios en Patrimonio | | | | |
| Resultado Integral | - | - | - | - |
| Otros cambios en el patrimonio (*) | | | | |
| Ganancia (pérdida) | - | - | 89.654 | 89.654 |
| Saldo final período actual 31.03.2015 | 5.551.808 | 145.496 | 893.033 | 6.590.337 |

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

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estado de Flujos de Efectivo – Método Directo

Al 31 de marzo de 2015 y 2014

| | 01.01.2015 | 01.01.2014 |
|--|------------------|----------------|
| | 31.03.2015 | 31.03.2014 |
| | M\$ | M\$ |
| Flujo de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación | | |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios | 3.499.000 | 1.425.967 |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios | (2.699.725) | (990.333) |
| Pagos a y por cuenta de los empleados | (32.267) | (15.152) |
| Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados) | (20.935) | (12.380) |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | (3.602) | 0 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación | <u>742.471</u> | <u>408.102</u> |
| Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación | | |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | - | (23.520) |
| Obtención de préstamos de entidades relacionadas | 512.240 | 1.657.677 |
| Pagos de préstamos a entidades relacionadas | (989.185) | (1.878.595) |
| Obtención préstamos bancarios | 287 | 1.434.349 |
| Pago préstamos bancarios | (317.489) | (1.149.385) |
| Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación | <u>(794.147)</u> | <u>40.526</u> |
| Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la tasa de Cambio | <u>(51.676)</u> | <u>448.628</u> |
| Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período | <u>76.434</u> | <u>31.531</u> |
| Efectivo y Equivalentes al Efectivo Al Final del Período | <u>24.758</u> | <u>480.159</u> |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 1 - Información General

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2015 la distribución de la propiedad se desglosa de la siguiente manera:

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

El número de empleados de la Sociedad al 31 de marzo de 2015, asciende a 10 personas.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados

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

2.1) Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. corresponden al período terminado al 31 de marzo de 2015 y han sido preparados de acuerdo con Normas e Instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (“SVS”), las cuales, excepto por lo dispuesto por su Oficio Circular N° 856, según se detalla en el párrafo siguiente, son consistentes con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

Con fecha 26 de septiembre de 2014 se promulgó la Ley 20.780, publicada el 29 de septiembre de 2014, la cual introduce modificaciones al sistema tributario en Chile en lo referente al impuesto a la renta, entre otras materias. En relación con dicha Ley, el 17 de octubre de 2014 la SVS emitió el Oficio Circular N° 856, en el cual dispuso que la actualización de los activos y pasivos por impuestos a la renta diferidos que se producen como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780 (Reforma Tributaria) se realizarán contra patrimonio y no como indica la NIC 12. En Notas 2.16 y 10 se detallan los criterios empleados e impactos relacionados con el registro de los efectos derivados de la Reforma y la aplicación del Oficio Circular citado.

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

2.2) Reclasificaciones

La Sociedad para efectos comparativos ha efectuado ciertas reclasificaciones a los Estados Financieros previamente reportados al 31 de marzo de 2014.

Estas reclasificaciones no afectan el resultado, ni la situación patrimonial de la Sociedad.

2.3) Período cubierto de los estados financieros

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

- 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 marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014.

- Estado de resultados integrales por función

El estado de resultado integral por función, se presenta para los tres meses terminados al 31 de marzo de 2015 y 31 de marzo de 2014.

- Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método directo, para los tres meses terminados al 31 de marzo de 2015 y 31 de marzo de 2014.

- Estado de cambios en el patrimonio neto

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los tres meses terminados al 31 de marzo de 2015 y 31 de marzo de 2014.

2.4) Nuevas normas emitidas y no vigentes

Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2014:

a) **Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2014.**

Normas e interpretaciones

CINIIF 21 "Gravámenes" - Publicada en mayo 2013. Indica el tratamiento contable para un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo está dentro del alcance de NIC 37. Propone que el pasivo sea reconocido cuando se produzca el hecho generador de la obligación y el pago no pueda ser evitado. El hecho generador de la obligación será el establecido en la correspondiente legislación

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

y puede ocurrir a una fecha determinada o progresivamente en el tiempo. Su adopción anticipada es permitida.

Enmiendas

Enmienda a NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación”, sobre compensación de activos y pasivos financieros - Publicada en diciembre de 2011. Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Su adopción anticipada está permitida.

Enmienda a NIC 27 “Estados Financieros Separados”, NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades”, para entidades de inversión - Publicada en octubre de 2012. Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.

Enmienda a NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos” - Publicada en mayo 2013. Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de NIIF 13. Su adopción anticipada está permitida.

Enmienda a NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”, sobre novación de derivados y contabilidad de cobertura – Publicada en junio de 2013. Establece determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados, para permitir continuar con la contabilidad de cobertura; esto con el fin de evitar que novaciones que son consecuencia de leyes y regulaciones afecten los estados financieros. Su adopción anticipada está permitida.

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

b) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2014, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

| Normas e interpretaciones | Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de |
|--|---|
| NIIF 9 “Instrumentos Financieros”- Publicada en julio 2014. El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, que sustituye la guía de aplicación de la NIC 39. Esta versión final incluye requisitos relativos a la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y un modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el actual modelo de deterioro de pérdida | 01/01/2018 |

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

incurrida. La parte relativa a contabilidad de cobertura que forma parte de esta versión final de NIIF 9 había sido ya publicada en noviembre 2013. Su adopción anticipada es permitida.

NIIF 14 “Cuentas regulatorias diferidas” – Publicada en enero 2014. Norma provisional sobre la contabilización de determinados saldos que surgen de las actividades de tarifa regulada (“cuentas regulatorias diferidas”). Esta norma es aplicable solamente a las entidades que aplican la NIIF 1 como adoptantes por primera vez de las NIIF. 01/01/2016

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” – Publicada en mayo 2014. Establece los principios que una entidad debe aplicar para la presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros en relación a la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo procedentes de los contratos con los clientes. Para ello el principio básico es que una entidad reconocerá los ingresos que representen la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes en un monto que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Su aplicación reemplaza a la NIC 11 Contratos de Construcción; NIC 18 Ingresos ordinarios; CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de bienes inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes; y SIC-31 Ingresos-Permutas de Servicios de Publicidad. Se permite su aplicación anticipada. 01/01/2017

Enmiendas y mejoras

Obligatoria para
ejercicios
iniciados a partir
de

Enmienda a *NIC 19 “Beneficios a los empleados”*, en relación a planes de beneficio definidos – Publicada en noviembre 2013. Esta modificación se aplica a las contribuciones de los empleados o terceras partes en los planes de beneficios definidos. El objetivo de las modificaciones es simplificar la contabilidad de las contribuciones que son independientes del número de años de servicio de los empleados, por ejemplo, contribuciones de los empleados que se calculan de acuerdo con un porcentaje fijo del salario. 01/07/2014

Enmienda a *NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”*, sobre adquisición de una participación en una operación conjunta – Publicada en mayo 2014. Esta enmienda incorpora a la norma una guía en relación a cómo contabilizar la 01/01/2016

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio, especificando así el tratamiento apropiado a dar a tales adquisiciones.

Enmienda a NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles”, sobre depreciación y amortización – Publicada en mayo 2014. Clarifica que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. Asimismo se clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible. 01/01/2016

Enmienda a NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 41 “Agricultura”, sobre plantas portadoras – Publicada en junio 2014. Esta enmienda modifica la información financiera en relación a las “plantas portadoras”, como vides, árboles de caucho y palma de aceite. La enmienda define el concepto de “planta portadora” y establece que las mismas deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que se entiende que su funcionamiento es similar al de fabricación. En consecuencia, se incluyen dentro del alcance de la NIC 16, en lugar de la NIC 41. Los productos que crecen en las plantas portadoras se mantendrá dentro del alcance de la NIC 41. Su aplicación anticipada es permitida. 01/01/2016

Enmienda a NIC 27 “Estados financieros separados”, sobre el método de participación - Publicada en agosto 2014. Esta modificación permite a las entidades utilizar el método de la participación en el reconocimiento de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Su aplicación anticipada es permitida. 01/01/2016

Enmienda a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra 01/01/2016

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.

Enmienda a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en diciembre 2014. La enmienda clarifica sobre la aplicación de la excepción de consolidación para entidades de inversión y sus subsidiarias. La enmienda a NIIF 10 clarifica sobre la excepción de consolidación que está disponible para entidades en estructuras de grupo que incluyen entidades de inversión. La enmienda a NIC 28 permite, a una entidad que no es una entidad de inversión, pero tiene una participación en una asociada o negocio conjunto que es una entidad de inversión, una opción de política contable en la aplicación del método de la participación. La entidad puede optar por mantener la medición del valor razonable aplicado por la asociada o negocio conjunto que es una entidad de inversión, o en su lugar, realizar una consolidación a nivel de la entidad de inversión (asociada o negocio conjunto). La aplicación anticipada es permitida. 01/01/2016

Enmienda a NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”. Publicada en diciembre 2014. La enmienda clarifica la guía de aplicación de la NIC 1 sobre materialidad y agregación, presentación de subtotales, estructura de los estados financieros y divulgación de las políticas contables. Las modificaciones forman parte de la Iniciativa sobre Divulgaciones del IASB. Se permite su adopción anticipada. 01/01/2016

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012)
Emitidas en diciembre de 2013. 01/07/2014

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

NIIF 3, "Combinaciones de negocios" - Se modifica la norma para aclarar que la obligación de pagar una contraprestación contingente que cumple con la definición de instrumento financiero se clasifica como pasivo financiero o como patrimonio, sobre la base de las definiciones de la NIC 32, y que toda contraprestación contingente no participativa (non equity), tanto financiera como no financiera, se mide por su valor razonable en cada fecha de

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

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

NIIF 8 “Segmentos de operación” - La norma se modifica para incluir el requisito de revelación de los juicios hechos por la administración en la agregación de los segmentos operativos. La norma se modificó adicionalmente para requerir una conciliación de los activos del segmento con los activos de la entidad, cuando se reportan los activos por segmento. Su adopción anticipada está permitida.

NIIF 13 "Medición del valor razonable" - El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no se elimina la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales si el efecto de no actualizar no es significativo.

NIC 16, "Propiedad, planta y equipo", y NIC 38, "Activos intangibles" - Ambas normas se modifican para aclarar cómo se trata el valor bruto en libros y la depreciación acumulada cuando la entidad utiliza el modelo de revaluación. Su adopción anticipada está permitida.

NIC 24, "Información a revelar sobre partes relacionadas" - La norma se modifica para incluir, como entidad vinculada, una entidad que presta servicios de personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa (“la entidad gestora”). Su adopción anticipada está permitida.

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

01/07/2014

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

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

NIIF 13 “Medición del valor razonable” - Se aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del alcance de NIC 39 o NIIF 9. Una entidad debe aplicar las enmiendas de manera prospectiva desde el comienzo del primer período anual en que se aplique la NIIF 13.

NIC 40 “Propiedades de Inversión” - Se modifica la norma para aclarar que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes. Al prepararse la información financiera, tiene que considerarse la guía de aplicación de NIIF 3 para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión es o no una combinación de negocios. Es posible aplicar esta enmienda a adquisiciones individuales de propiedad de inversión antes de la fecha obligatoria, si y sólo si la información necesaria para aplicar la enmienda está disponible.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2014)
Emitidas en septiembre de 2014.

01/01/2016

NIIF 5, "Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas". La enmienda aclara que, cuando un activo (o grupo para disposición) se reclasifica de “mantenidos para la venta "a" mantenidos para su distribución ", o viceversa, esto no constituye una modificación de un plan de venta o distribución, y no tiene que ser contabilizado como tal. Esto significa que el activo (o grupo para disposición) no necesita ser reinstalado en los estados financieros como si nunca hubiera sido clasificado como "mantenidos para la venta" o "mantenidos para distribuir ", simplemente porque las condiciones de disposición han cambiado. La enmienda también rectifica una omisión en la norma explicando que la guía sobre los cambios en un plan de venta se debe aplicar a un activo (o grupo para disposición) que deja de estar mantenido para la distribución, pero que no se reclasifica como "mantenido para la venta”.

NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar". Hay dos modificaciones de la NIIF 7. (1) Contratos de servicio: Si una entidad transfiere un activo financiero a un tercero en condiciones que permiten que el cedente de baja el activo, la NIIF 7 requiere la revelación de cualquier tipo de implicación continuada que la entidad aún pueda tener en los activos transferidos. NIIF 7

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

proporciona orientación sobre lo que se entiende por implicación continuada en este contexto. La enmienda es prospectiva con la opción de aplicarla de forma retroactiva. Esto afecta también a NIIF 1 para dar la misma opción a quienes aplican NIIF por primera vez. (2) Estados financieros interinos: La enmienda aclara que la divulgación adicional requerida por las modificaciones de la NIIF 7, "Compensación de activos financieros y pasivos financieros" no se requiere específicamente para todos los períodos intermedios, a menos que sea requerido por la NIC 34. La modificación es retroactiva.

NIC 19, "Beneficios a los empleados" - La enmienda aclara que, para determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo, lo importante es la moneda en que están denominados los pasivos, y no el país donde se generan. La evaluación de si existe un mercado amplio de bonos corporativos de alta calidad se basa en los bonos corporativos en esa moneda, no en bonos corporativos en un país en particular. Del mismo modo, donde no existe un mercado amplio de bonos corporativos de alta calidad en esa moneda, se deben utilizar los bonos del gobierno en la moneda correspondiente. La modificación es retroactiva pero limitada al comienzo del primer periodo presentado.

NIC 34, "Información financiera intermedia" - La enmienda aclara qué se entiende por la referencia en la norma a "información divulgada en otra parte de la información financiera intermedia". La nueva enmienda modifica la NIC 34 para requerir una referencia cruzada de los estados financieros intermedios a la ubicación de esa información. La modificación es retroactiva.

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

2.5) Moneda funcional y presentación

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

2.6) Base de conversión

Las transacciones en unidades reajustables y moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en unidades reajustables y moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.6) Base de conversión (Continuación)

activos y pasivos monetarios denominados en unidades reajustables y moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados.

| Moneda | 31.03.2015 | 31.12.2014 |
|---------------------|------------|------------|
| | \$ | \$ |
| Unidades de Fomento | 24.622,78 | 24.627,10 |
| Dólar Observado | 626,58 | 606,75 |

2.7) Uso de estimaciones y juicios

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

2.8) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.9) Activos y pasivos financieros

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

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.9) Activos y pasivos financieros (Continuación)

ii) Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

iii) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la Administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Sociedad vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

iv) Activos financieros disponibles para la venta

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

v) Pasivos financieros no derivados

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.9) Activos y pasivos financieros (Continuación)

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

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

vi) Baja de activos y pasivos

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

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

- Si se transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, da de baja en cuentas y reconocerá separadamente, como activos o pasivos, cualesquiera derechos y obligaciones creados o retenidos por efecto de la transferencia.
- Si se retiene de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero, continuará reconociéndolo.
- Si no se transfiere ni retiene de manera sustancial todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, determinará si ha retenido el control sobre el activo financiero.

vii) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y solo cuando Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. tenga el derecho, exigible

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.9) Activos y pasivos financieros (continuación)

legalmente, de compensar montos reconocidos y tenga la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

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

2.10) Pérdidas por deterioro de valor

i) Activos financieros

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

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

ii) Activos no financieros

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

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

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

2.11) Propiedades, planta y equipos

Las partidas de propiedad, planta y equipo son valorizados al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo de activos auto-construidos incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, y cualquier otro costo directamente atribuible al

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.11) Propiedades, planta y equipos (Continuación)

proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto. La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se substituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedad, planta y equipo, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

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

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

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

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

2.12) Cuenta corriente empresa relacionada, que devengan intereses

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

2.13) Otros activos no financieros - contratos leasing

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.13) Otros activos no financieros - contratos leasing (Continuación)

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

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

2.14) Otros activos financieros - bonos subordinados

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

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

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

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, prepagos y default sobre el total de la cartera de cada patrimonio.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

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

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

2.16) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

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

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

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

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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.16) Impuestos a la renta e impuestos diferidos (Continuación)

De acuerdo a las instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile en su Oficio Circular N° 856 del 17 de Octubre del 2014, los efectos producidos por el cambio de la tasa de impuesto a la renta aprobado por la Ley 20.780 (Reforma Tributaria) sobre los impuestos a la renta diferidos, que de acuerdo a NIC 12 debieran imputarse a los resultados del ejercicio, han sido contabilizados como Resultados Acumulados. Las modificaciones posteriores, serán reconocidas en los resultados del ejercicio de acuerdo a la NIC 12.

2.17) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando:

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

2.18) Beneficios a los empleados

- i) Vacaciones del personal

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

- ii) Otros beneficios o incentivos

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

2.19) Dividendos

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.20) Reconocimiento de los ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros (Continuación)

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

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

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

3.1) Riesgo de mercado

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

- Originación de contratos de leasing habitacional.
 - Administración de carteras de contratos de leasing habitacional.
 - Venta de propiedades recuperadas.
- Originación de contratos de leasing habitacional

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

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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros (Continuación)

3.1) Riesgo de mercado (Continuación)

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

- Administración de carteras de contratos de leasing habitacional

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

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

- Venta de propiedades recuperadas

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

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

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

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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros (Continuación)

3.3) Riesgo de tasa de interés

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

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

3.4) Riesgo de crédito

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

- Activos Financieros

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

- Deudores por ventas y otras cuentas por cobrar

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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 3 - Gestión de Riesgos Financieros (Continuación)

3.4) Riesgo de crédito (Continuación)

El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperadas de los activos mantenidos al 31 de marzo de 2015:

| Activo | Hasta | Más de 90 días y | Más de | Total |
|----------------------|---------|------------------|-----------|------------|
| | 90 días | hasta 1 año | 1 año | |
| | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Deudores por leasing | - | 146.301 | 5.579.996 | 5.726.297 |
| Facturas por cobrar | 229.684 | - | - | 229.684 |
| Subsidios por cobrar | - | 2.924.965 | - | 2.924.965 |
| Arriendos morosos | - | 829.362 | - | 829.362 |
| Deudores varios | - | 1.254.991 | - | 1.254.991 |
| Otros | - | 494.842 | - | 494.842 |
| Total | 229.684 | 5.650.461 | 5.579.996 | 11.460.141 |

- Deudores por leasing y arriendos por percibir al 31 de marzo de 2015.

| Cuotas Morosas | N° Contratos | Saldo Insoluto M\$ | Provision Incobrables M\$ |
|-----------------|--------------|--------------------|---------------------------|
| Al día | 213 | 2.896.338 | 0 |
| 1 a 6 Cuotas | 117 | 1.669.081 | 0 |
| 7 a 8 Cuotas | 22 | 282.376 | 0 |
| más de 9 Cuotas | 56 | 854.958 | 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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

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 marzo de 2015:

| Item | Hasta 1 mes | Entre 1 y 3 | Entre 3 y 12 | Entre 1 y 5 | Más de 5 |
|---|-------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| | M\$ | meses M\$ | meses M\$ | años M\$ | años M\$ |
| Otros pasivos financieros corrientes | - | - | 1.752.390 | - | - |
| Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar | 505.213 | 540.611 | 3.238.570 | - | - |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas | - | - | 1.523.605 | 652.448 | - |

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

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

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:

| | 31.03.2015 | 31.12.2014 | Moneda |
|------------------|---------------|---------------|--------|
| | M\$ | M\$ | Origen |
| Saldo en caja | 516 | 10.773 | \$ |
| Saldo en banco | 11.033 | 52.409 | \$ |
| Fondos mutuos | 12.873 | 12.874 | \$ |
| Bonos renta fija | 336 | 378 | UF |
| Total | 24.758 | 76.434 | |

Nota 5 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

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

| | 31.03.2015 | 31.12.2014 | Moneda |
|--------------------------------|------------------|------------------|--------|
| | M\$ | M\$ | Origen |
| Deudores subsidio | 2.924.965 | 2.842.187 | UF |
| Facturas por cobrar | 229.684 | 184.995 | \$ |
| Arriendos por percibir | 829.362 | 748.725 | UF |
| Deudores varios | 1.254.991 | 1.338.450 | UF |
| Gastos legales por recuperar | 335.334 | 372.076 | \$ |
| Otros | 183.719 | 113.196 | \$ |
| Provisión deudores incobrables | (24.211) | (24.211) | UF |
| Total | 5.733.844 | 5.575.418 | |

De acuerdo a los criterios señalados en nota 2.10 los deudores comerciales no presentan pérdidas por deterioro.

Dentro de los deudores varios, se encuentran considerados los deudores por concepto de endoso de cartera al 31 de diciembre de 2015, que asciende a la suma de M\$ 651.124. El saldo corresponde a deudores por venta de propiedades recuperadas. Al 31 de diciembre de 2014 los deudores por concepto de endoso de cartera ascienden a la suma de M\$ 767.631.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

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.

| | 31.03.2015 | 31.12.2014 | Moneda |
|---|------------------|------------------|--------|
| | M\$ | M\$ | Origen |
| Corrientes | | | |
| Deudores por leasing corto plazo | 697.573 | 655.098 | UF |
| Rentas diferidas corto plazo | (551.272) | (518.051) | UF |
| Total | 146.301 | 137.047 | |
| | | | |
| | 31.03.2015 | 31.12.2014 | Moneda |
| | M\$ | M\$ | Origen |
| No Corrientes | | | |
| Deudores leasing largo plazo | 11.221.030 | 10.588.845 | UF |
| Rentas diferidas largo plazo | (5.665.577) | (5.344.012) | UF |
| Gastos diferidos por activos en proceso | 24.544 | 26.775 | UF |
| Total | 5.579.997 | 5.271.608 | |
| | | | |
| Total número de operaciones | 408 | 382 | |

Debido al alto 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 Mantenedos para la Venta - Propiedades Recuperadas

| | 31.03.2015 | 31.12.2014 | Moneda |
|---------------------------------|----------------|----------------|--------|
| | M\$ | M\$ | Origen |
| Propiedades recuperadas | 346.854 | 498.005 | UF |
| Provisión menor valor | (33.502) | (35.282) | UF |
| Provision viviendas recuperadas | (12.600) | (12.600) | UF |
| Total | 300.752 | 450.123 | |

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 7 - Activos No Corrientes Clasificados como Mantenidos para la Venta - Propiedades Recuperadas (Continuación)

La Compañía ha diseñado un plan de venta que le permite determinar un plazo promedio para agotar stock de 10 meses. Este plan es ejecutado por una unidad especializada en la rehabilitación y venta de viviendas que incorpora una amplia red de oferta de las unidades disponibles. El seguimiento de la ejecución del plan de ventas es supervisado por un Comité de Ventas de Bienes Recuperados integrado por la Gerencia General y Comercial.

Nota 8 - Otros Activos Financieros No Corrientes- Bonos Subordinados

| | 31.03.2015 | 31.12.2014 | Moneda |
|-------------------|------------|------------|--------|
| | M\$ | M\$ | Origen |
| Bono subordinados | 2.201.213 | 2.201.599 | UF |
| Total | 2.201.213 | 2.201.599 | |

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

El detalle de estos bonos el siguiente:

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

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 Pre pago 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% |

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Tasa UF de Descuento de los Flujos de Caja. (Tasa BCU 20 al 31-12-2014)

1,62%

Nota 8 - Otros Activos Financieros No Corrientes- Bonos Subordinados (Continuación)

Dado que el método de valoración 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.

Nota 9 - Propiedades, Planta y Equipos

a) Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Neto

| Ítem | 31-03-2015 | | | 31-12-2014 | | |
|------------------------------------|-------------|-------------------|------------|-------------|-------------------|------------|
| | 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 2015 | - | - | - | 22 | 22 |
| Cambios | | | | | |
| Adiciones | - | - | - | - | - |
| Desapropiaciones | - | - | - | - | - |
| Retiros | - | - | - | - | - |
| Gastos por depreciación | - | - | - | - | - |
| Otros incrementos (disminuciones) | - | - | - | - | - |
| Total cambios | - | - | - | - | - |
| Saldo al 31 de marzo de 2015 | - | - | - | 22 | 22 |

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 9 - Propiedades, Planta y Equipos (Continuación)

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

Nota 10 - Impuestos

a) Impuestos diferidos

| | 31.03.2015 | 31.12.2014 | Moneda |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Activos por impuestos diferidos | M\$ | M\$ | Origen |
| Pérdidas tributarias | 21.233 | 28.412 | \$ |
| Provisión deudores incobrables | 4.287 | 4.001 | \$ |
| Provisión valores negociables | 19 | 18 | \$ |
| Provisión vacaciones | 0 | 376 | \$ |
| Prov. propiedades recuperadas | 65.990 | 63.590 | UF |
| Total activos por impuestos diferidos | 93.929 | 96.397 | |

| | 31.03.2015 | 31.12.2014 | Moneda |
|--|----------------|----------------|---------------|
| Pasivos por impuestos diferidos | M\$ | M\$ | Origen |
| Bonos subordinados | 566.956 | 550.400 | UF |
| Mayor valor cartera propia | - | 0 | \$ |
| Prov. ingresos (gastos activados) | 5.272 | 5.623 | UF |
| Total pasivos por impuestos diferidos | 572.228 | 556.023 | |

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Los efectos de la actualización de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo al cambio de tasas introducido por la Ley N° 20.780 en función de su período de reverso, han sido **Nota 10 - Impuestos (Continuación)**

Contabilizados en el patrimonio de acuerdo con lo dispuesto en Oficio Circular N° 856 de la Superintendencia de Valores y Seguros de fecha 17 de octubre de 2014. Ello generó un incremento en los pasivos por impuestos diferidos por M\$ 88.064.

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

| | Saldo | |
|-------------------------------|-----------------|--------------|
| | 31-03-2015 | 31-03-2014 |
| Gasto por Impuesto a la Renta | M\$ | M\$ |
| Impuesto diferido | (18.674) | 6.721 |
| Impuesto a la renta | - | - |
| Gasto por Impuesto a la Renta | <u>(18.674)</u> | <u>6.721</u> |

c) Impuesto a la renta

Al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014 la Sociedad determina una renta líquida imponible negativa de M\$105.038 y de M\$135.294 respectivamente, por lo cual no se constituyó provisión de impuesto a la renta de primera categoría.

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014, se procedió a calcular y contabilizar la renta líquida imponible con una tasa del 21% para el ejercicio comercial 2014, en base a lo dispuesto por la Ley N° 20.780, Reforma Tributaria, publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de septiembre de 2014.

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

La Ley previamente referida establece que siendo Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. una sociedad por acciones, se le aplica como regla general el “Sistema de Tributación Parcialmente Integrado”, a menos que una futura Junta de Extraordinaria de Accionistas de la Compañía acordase optar por el “Sistema de Tributación de Renta Atribuida”.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 10 - Impuestos (Continuación)

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

| Conciliación del gasto por impuestos utilizando tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva | | |
|--|------------|------------|
| | 31.03.2015 | 31.03.2014 |
| | M\$ | M\$ |
| Resultado antes de impuesto a la renta | 108.328 | 8.767 |
| Tasa vigente | 22,5% | 20% |
| Gasto por impuesto a la renta utilizando tasa legal | 24.374 | 1.753 |
| Diferencias permanentes | (143.549) | (74.294) |
| Otros | 76.648 | 19.222 |
| Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva | (42.527) | (53.319) |
| | -39,26% | -608,18% |

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros

| | 31.03.2015 | 31.12.2014 | Moneda |
|---------------------------------|------------|------------|--------|
| Resumen | M\$ | M\$ | Origen |
| Préstamos bancarios | 1.511.462 | 1.401.671 | \$ |
| Otras obligaciones financieras | 240.928 | 240.928 | \$ |
| Total otros pasivos financieros | 1.752.390 | 1.642.599 | |

a) Préstamos bancarios

La Sociedad, al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014, registra las siguientes obligaciones con instituciones bancarias:

| | 31.03.2015 | 31.12.2014 | Moneda |
|----------------|------------|------------|--------|
| Banco | M\$ | M\$ | Origen |
| Scotiabank | 638.050 | 653.168 | \$ |
| BBVA | 303.519 | 303.232 | \$ |
| Santander | 295.037 | 295.108 | \$ |
| BCI | 174.856 | 150.163 | \$ |
| Penta Vida (*) | 240.928 | 240.928 | \$ |
| Total | 1.752.390 | 1.642.599 | |

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

b) Préstamos bancarios

La Sociedad, al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014, registra las siguientes obligaciones financieras con instituciones bancarias.

| Banco | Moneda | Tasa nominal | Tasa efectiva | Corriente | | | No corriente | | |
|----------------|--------|--------------|---------------|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--|
| | | | | Vencimiento menos de 90 días | Vencimiento más de 90 días | Total corriente al 31.12.2014 | Vencimiento menos de 3 años | Vencimiento más de 3 años | Total no corriente al 31.12.2014 |
| 2015 | | | | \$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| BBVA | \$ | 8,28% | 8,28% | - | 75.000 | 75.000 | - | - | - |
| BBVA | \$ | 8,28% | 8,28% | - | 228.519 | 228.519 | - | - | - |
| Scotiabank | \$ | 7,20% | 7,20% | - | 123.000 | 123.000 | - | - | - |
| Scotiabank | \$ | 7,20% | 7,20% | - | 515.050 | 515.050 | - | - | - |
| Santander | \$ | 8,34% | 8,34% | - | 295.037 | 295.037 | - | - | - |
| BCI | \$ | 8,35% | 8,35% | - | 274.856 | 274.856 | - | - | - |
| Penta Vida (*) | \$ | 8,17% | 8,17% | - | 240.928 | 240.928 | - | - | - |
| Total | | | | - | 1.752.390 | 1.752.390 | - | - | - |

| 2014 | | | | | | | | | |
|----------------|--------|--------------|---------------|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--|
| Banco | Moneda | Tasa nominal | Tasa efectiva | Corriente | | | No corriente | | |
| | | | | Vencimiento menos de 90 días | Vencimiento más de 90 días | Total corriente al 31.12.2013 | Vencimiento menos de 3 años | Vencimiento más de 3 años | Total no corriente al 31.12.2013 |
| 2014 | | | | \$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| BBVA | \$ | 11,64% | 11,64% | - | 74.713 | 74.713 | - | - | - |
| BBVA | \$ | 8,28% | 8,28% | - | 228.519 | 228.519 | - | - | - |
| Scotiabank | \$ | 7,82% | 7,82% | - | 123.128 | 123.128 | - | - | - |
| Scotiabank | \$ | 7,82% | 7,82% | - | 530.040 | 530.040 | - | - | - |
| Santander | \$ | 9,12% | 9,12% | - | 295.108 | 295.108 | - | - | - |
| BCI | \$ | 8,71% | 8,71% | - | 150.163 | 150.163 | - | - | - |
| Penta Vida (*) | \$ | 10,69% | 10,69% | - | 240.928 | 240.928 | - | - | - |
| Total | | | | - | 1.642.599 | 1.642.599 | - | - | - |

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

c) Vencimientos y Renovaciones Posteriores

La deuda con Banco Scotiabank debe renovarse en enero de 2016.

La deuda con Banco Itaú correspondiente al año 2012, fue cancelada en su totalidad el año 2013.

La deuda con Banco BCI correspondiente al año 2012, fue cancelada en su totalidad el año 2013.

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

Nota 12 - Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

| | 31.03.2015 | 31.12.2014 | Moneda |
|-------------------------|------------|------------|--------|
| | M\$ | M\$ | Origen |
| Depósitos por aclarar | 154.606 | 216.442 | \$ |
| Arriendos por pagar | 374.396 | 359.489 | UF |
| Cartas de resguardo | 3.186.168 | 3.578.204 | UF |
| Provisiones | 31.200 | 31.200 | \$ |
| Otras cuentas por pagar | 386.005 | 385.870 | \$ |
| Otros | 52.402 | 37.846 | \$ |
| Total | 4.284.394 | 4.609.051 | |

Otras Cuentas por Pagar No Corrientes

| | 31.03.2015 | 31.12.2014 | Moneda |
|---------------|------------|------------|--------|
| | M\$ | M\$ | Origen |
| Paz Corp S.A. | 1.168.554 | 1.207.644 | \$ |
| Total | 1.168.554 | 1.207.644 | |

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

Al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014, la Sociedad presenta el siguiente detalle de los saldos, transacciones y demás requerimientos establecidos por la NIC 24. A continuación desglosa la información:

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

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

| Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas | | | |
|--|-------------------|-------------------|---------------|
| | 31.03.2015 | 31.12.2014 | Moneda |
| | M\$ | M\$ | Origen |
| Hipotecaria La Construcción S.A. | 0 | - | \$ |
| EF Securitizadora S.A. | 21.179 | 21.179 | \$ |
| Grupo Inmobiliario Pacal S.A. | 2.440.748 | 2.440.076 | \$ |
| Total | 2.461.927 | 2.461.255 | |

| Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas | | | |
|---|-------------------|-------------------|---------------|
| | 31.03.2015 | 31.12.2014 | Moneda |
| | M\$ | M\$ | Origen |
| Grupo Inmobiliario Pacal S.A. | 652.448 | 668.717 | \$ |
| Hipotecaria La Construcción S.A. | 1.523.605 | 1.086.905 | \$ |
| Total | 2.176.053 | 1.755.622 | |

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 14 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda

| Descripción del concepto | | 31-03-2015 | 31-12-2014 |
|---|------------------|-------------------|-------------------|
| | | M\$ | M\$ |
| Activos | | | |
| Activos corrientes (presentación) | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | \$ No reajutable | 24.758 | 76.434 |
| Otros activos no financieros, corrientes | \$ No reajutable | 146.301 | 137.047 |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes | UF | 5.733.844 | 5.575.418 |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes | \$ No reajutable | 2.461.927 | 2.461.255 |
| Activos por impuestos, corrientes | \$ No reajutable | 1.977 | 2.337 |
| Activos no corrientes | UF | 300.752 | 450.123 |
| Activos no corrientes | | | |
| Otros activos financieros, no corrientes | UF | 2.201.213 | 2.201.599 |
| Otros activos no financieros, no corrientes | UF | 5.579.996 | 5.271.608 |
| Propiedades, Planta y Equipo | \$ No reajutable | 22 | 22 |
| Activos por impuestos diferidos | \$ No reajutable | 93.929 | 96.397 |
| Total de activos (resumen) | \$ No reajutable | 2.728.914 | 2.773.492 |
| | UF | 13.815.805 | 13.498.748 |
| Total activos clasificados por moneda | | 16.544.719 | 16.272.240 |

| Descripción del concepto | | 31-03-2015 | 31-12-2014 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| | | M\$ | M\$ |
| Pasivos | | | |
| Pasivos corrientes | | | |
| Otros pasivos financieros, corrientes | UF | 1.752.390 | 1.642.599 |
| Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes | UF | 4.284.394 | 4.609.051 |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes | \$ No reajutable | 1.523.605 | 1.086.905 |
| Pasivos por Impuestos, corrientes | \$ No reajutable | 763 | 618 |
| Pasivos no corrientes | | | |
| Otras cuentas por pagar, no corrientes | \$ No reajutable | 1.168.554 | 1.207.644 |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes | \$ No reajutable | 652.448 | 668.717 |
| Pasivo por impuestos diferidos | \$ No reajutable | 572.228 | 556.023 |
| Total de pasivos (resumen) | \$ No reajutable | 3.917.598 | 3.519.907 |
| | UF | 6.036.784 | 6.251.650 |
| Total pasivos clasificados por moneda | | 9.954.382 | 9.771.557 |

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 15 - Propiedad, Control y Capital

a) Al 31 de marzo de 2015, los accionistas de la Sociedad son los siguientes:

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

Control de la Sociedad

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

Capital Social

Al 31 de marzo de 2015 el capital suscrito y pagado de la sociedad, alcanzaba a M\$ 5.551.808 dividido en 264.218 acciones suscritas y pagadas.

b) De acuerdo al Oficio Circular N° 856 de la Superintendencia de Valores y Seguros de fecha 17 de octubre de 2014, se señala que las diferencias de activos y pasivos por impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento de la tasa de impuesto de primera categoría introducido por la Ley N° 20.780, deberán contabilizarse en el ejercicio 2014 contra patrimonio (resultados acumulados). El cargo por este por este concepto fue de M\$ 88.064 el cual fue registrado en los presentes estados financieros.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 16 - Ingresos de Actividades Ordinarias

Al 31 de marzo de 2015 y 2014, la composición del rubro es la siguiente:

| | 01-01-2015 | 01-01-2014 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 31-03-2015 | 31-03-2014 |
| | M\$ | M\$ |
| Arriendos percibidos | 125.611 | 109.096 |
| Interés por arriendo en mora | 847 | 46 |
| Ingresos por administración | 61.196 | 46.573 |
| Otros ingresos operacionales (*) | 252.423 | - |
| Ingresos por alzamientos | 981 | 432 |
| Total | <u>441.058</u> | <u>156.147</u> |

Corresponde a las ventas de cartera efectuados a Compañías de Seguros de Vida durante el año.

Nota 17 - Gastos de Administración

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

| | 01-01-2015 | 01-01-2014 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 31-03-2015 | 31-03-2014 |
| | M\$ | M\$ |
| Gastos y remuneraciones | 37.526 | 21.970 |
| Servicios administrativos | 11.059 | 23.935 |
| Gastos generales | 5.301 | 7.294 |
| Menor Valor colocaciones | 46.080 | 62.898 |
| Otros egresos fuera de explotación | 23.792 | 14.048 |
| Total | <u>123.758</u> | <u>130.145</u> |

Nota 18 – Costo de Ventas

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

| | 01-01-2015 | 01-01-2014 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| | 31-03-2015 | 31-03-2014 |
| | M\$ | M\$ |
| Gastos financieros | 23.135 | 22.335 |
| Gastos legales | 36.497 | 33.304 |
| Gastos recaudación | 6.763 | 3.103 |
| Prepagos | 53.905 | 19.572 |
| Otros | 84.776 | 38.918 |
| Total | <u>205.074</u> | <u>117.233</u> |

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 19 – Otras Ganancias (Pérdidas)

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

| | 01-01-2015 | 01-01-2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 31-03-2015 | 31-03-2014 |
| | M\$ | M\$ |
| Resultado venta propiedades recuperadas | <u>63.240</u> | <u>7.475</u> |
| Total | <u>63.240</u> | <u>7.475</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

Con fecha 7 de junio de 2012 la Empresa fue notificada de una denuncia presentada por el Servicio Nacional del Consumidor (Sernac), por supuesta infracción a las normas de la Ley N° 19.496, que establece Normas sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, ante el 1° Juzgado de Policía Local de Providencia, Rol 10460-11-2012. En dicha denuncia, el Sernac pide como sanción multas por 50 UTM. Con fecha 02 de junio de 2014 el Juzgado falló a favor de Hipotecaria, no dando lugar a la denuncia de autos. De esta sentencia, el Sernac apeló ante la Corte de Apelaciones de Santiago, apelación que no se ha resuelto a esta fecha.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014

Nota 23 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de marzo del 2015, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones con Instituciones bancarias, la Sociedad ha obtenido garantías para avalar préstamos recibidos, según el siguiente detalle:

| Institución | Sociedad | Condición |
|-------------|-------------------------|-----------|
| Scotiabank | Constructora Pacal S.A. | Aval |

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

Nota 24 - Sanciones

a) De la Superintendencia de Valores Y Seguros

Al 31 de marzo de 2015, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

b) De otras Autoridades Administrativas

Al 31 de marzo de 2015, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otras Autoridades administrativas.

Nota 25 - Medio Ambiente

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

Nota 26 - Hechos Relevantes

Durante el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2015 no se produjeron hechos relevantes.

Nota 27 - Hechos Posteriores

Entre el 1 de abril de 2015 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no han ocurrido situaciones que puedan afectar dichos estados financieros.