

The logo features a red roof icon above the word "HIPOTECARIA" in white, uppercase letters. Below it, the words "LA CONSTRUCCIÓN" are written in white, uppercase letters, with a red underline under the final "ÓN".

HIPOTECARIA
LA CONSTRUCCIÓN

Tu casa propia **es posible**

DECIMONOVENA
MEMORIA
ANUAL
EJERCICIO 2022

Índice

Carta a los Accionistas

Identificación de la Entidad

Descripción Ámbito de Negocios

Información Histórica, Propiedades e Instalaciones, Planes de Inversión

Actividades y Negocios de la Entidad

Factores de Riesgo que Afectan el Negocio de la sociedad

Propiedad y Control de la Entidad

Política de Dividendos

Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

Directorio y Ejecutivos Principales

Remuneración del Directorio y Gerentes

Información sobre Hechos Esenciales

Análisis Razonados

Síntesis de Comentarios y Proposiciones de Accionistas

Suscripción de la Memoria

Informes Finan

Carta a los Accionistas

Señores accionistas,

Quisiera partir informándoles sobre el evento comunicado al mercado a través de Hecho Esencial de 28 de Marzo del presente año. Hipotecaria la Construcción Leasing detectó inconsistencias en su contabilidad que potencialmente podían significar un reconocimiento de un mayor pasivo. Luego de una investigación interna, cuyo resultado fue confirmado por el informe de un auditor forense, se determinó que la compañía fue víctima de un fraude interno, que implicó el reconocimiento de un mayor pasivo por 49 mil unidades de fomento. Por este motivo la compañía debió realizar una reemisión de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2022, con fecha 11 de septiembre de 2023. Asimismo, Hipotecaria La Construcción, matriz de la Compañía, interpuso una querrela criminal por los delitos de apropiación indebida, engaño para la obtención de firma, provecho con ánimo de lucro de bienes provenientes de actividad ilícita y asociación ilícita para lavado de activos y el cuasidelito de ocultamiento o disimulación del origen ilícito de determinados bienes, con el objeto de perseguir la responsabilidad penal de quienes participaron en la realización de pagos a beneficiarios no válidos que causaron a la compañía el perjuicio señalado.

Tras la reemisión de los estados financieros, para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022 el resultado de Hipotecaria la Construcción Leasing S.A arrojó una ganancia de \$578 millones, lo que representa una disminución de un 50% respecto al año anterior, lo que se explica principalmente por una menor actividad de venta de contratos, mayores costos de financiamiento y el efecto del fraude. De esta manera, el patrimonio neto de la sociedad al 31 de diciembre de 2022 asciende a la suma de \$15.885 millones.

El año 2022 estuvo marcado por un desafiante entorno económico consecuencia de un alza sostenida en la inflación y aumento de tasas de interés generando una estrechez de liquidez en el mercado de capitales y así repercutiendo en la demanda de activos que nuestra empresa coloca en el mercado. Gracias a la alianza estratégica que Hipotecaria La Construcción Leasing mantiene con BCI Asset Management Administradora General de Fondos S.A. a través del Fondo de Inversión BCI HLC I, por un monto de un millón de Unidades de Fomento, es que la empresa pudo continuar con la colocación de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa. Así, durante el año 2022 se logró colocar más de mil contratos, acumulando más de 800 mil Unidades de Fomento en el mencionado Fondo.

Durante el segundo semestre del 2022, la compañía exploró la posibilidad de efectuar la inscripción y posterior emisión por parte de EF Securitizadora, de un bono securitizado con el respaldo de estos contratos como activos subyacentes, logrando una clasificación AAA por parte de tres entidades clasificadoras de riesgo. Lamentablemente, por condiciones de mercado, sólo se pudo conseguir órdenes para completar el 55% del libro ofrecido a los precios que la compañía estaba dispuesta a colocar. De esta manera se decidió no seguir adelante con el proceso de securitización y buscar otras vías para enajenar estos contratos.

Dado este escenario, la compañía decidió parar las colocaciones de contratos de leasing a la espera de encontrar un financiamiento de largo plazo de la cartera acopiada en el Fondo BCI.

Hacia fines del año 2022 se inició un proceso de *Roadshow* a inversionistas calificados para lograr la venta directa de los activos. Lo anterior permitió cerrar un acuerdo de venta de activos con un saldo insoluto de setecientos cincuenta mil unidades de fomento con Compañía de Seguros de Vida Consorcio y los términos y condiciones por la venta de otras 800 mil unidades de fomento.

A pesar del desafiante contexto económico y del mercado donde la empresa se desenvuelve, quisiera poder terminar esta carta con optimismo. Lo anterior basado en la larga trayectoria y experiencia en el segmento donde la empresa genera los contratos de arrendamiento, lo que permitirá volver a retomar la actividad de colocación de dichos contratos en el menor tiempo posible.

Agradecer una vez más a todos los clientes, proveedores y socios estratégicos que han confiado en nosotros todos estos años.

Hernán Briseño Correa
Gerente General

I. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD

RAZON SOCIAL

Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

TIPO DE IDENTIDAD

Sociedad Anónima Cerrada

RUT

99.566.540-9

DIRECCION

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

TELEFONO CONTACTO

2 24104000

INSCRIPCION REGISTRO DE VALORES

Inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes N° 110

AUDITORES EXTERNOS

Ernst & Young

CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Más que satisfactorio

PÁGINA WEB

www.hipotecaria.cl

Documentos Constitutivos

Se constituyó como sociedad anónima cerrada por escritura pública de fecha 5 de agosto de 2004, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, cuyo extracto se inscribió a fojas 24.784 N° 18.511 del año 2004 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y se publicó en el Diario Oficial N° 37.936 de fecha 14 de agosto de 2004. Inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 5 de noviembre de 2004, bajo el N° 857. Posteriormente, con la entrada en vigencia de la ley 20.382 de octubre de 2009, se procedió a cancelar su inscripción N° 857 en el Registro de Valores y paso a formar parte del Registro de Entidades Informantes con fecha 9 de mayo de 2010, bajo el N° 110.

Con fecha 25 de septiembre de 2009, la sociedad inscribió en el registro de comercio a fojas 46.203 número 31.960, el cambio de la razón social, pasando de Vive Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. a Hipotecaria la Construcción Leasing S.A.

II. DESCRIPCIÓN AMBITO DE NEGOCIOS

Información Histórica

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

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

Otorgado el primer contrato en noviembre de 2004, hasta la fecha ha otorgado más de ocho mil contratos, conservando en administración mas de tres millones seiscientos veintinueve mil unidades de fomento, al 31 de diciembre del año 2022.

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

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

A su vez, el año 2007 se inició la administración de los contratos incorporados al Sexto Patrimonio Separado de Securitizadora Itaú S.A. Estos contratos fueron otorgados por HLC Leasing entre los años 2006 y 2007.

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

Sector Industrial

La Industria del leasing habitacional está regulada bajo la ley 19.281 del ministerio de Vivienda y Urbanismo y/o normas o circulares emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

El leasing habitacional es una solución de financiamiento hipotecario orientada a segmentos emergentes. Dicha solución puede contar con subsidios entregados por el estado que complementan el financiamiento hipotecario. El valor de dichos subsidios dependerá del valor de la vivienda y puede ir entre 125 UF hasta 600 UF

El subsidio está dirigido a los hogares arrendatarios y allegados con intención de acceder a una vivienda de uso exclusivo para su grupo familiar, no propietarios de vivienda, de los quintiles III y IV de la población, que además destinen hasta el 25% de sus ingresos a arriendo

El Estado, a través del MINVU entregó 3.000 cupos durante el 2022 para postular al subsidio.

Actividades y Negocios de la Entidad

La sociedad compete en el mercado de financiamiento habitacional, el cual está dominado por parte de las entidades bancarias por medio de créditos hipotecarios.

La industria del leasing habitacional representa alrededor del 1% del total del mercado, viéndose principalmente como una alternativa a los créditos anteriormente mencionados.

Durante el 2022, la compañía originó 1.039 operaciones por un total de UF 756 miles, con un promedio de UF 727 por contrato.

Al 31 de diciembre del 2022 no existe ningún cliente que de manera individual represente más del 10% del ingresos neto para la compañía.

Propiedades e Instalaciones

La sociedad mantiene no tiene propiedades e instalaciones

Factores de riesgo que afectan el negocio de la entidad

Los principales riesgos que afectan al negocio están asociados a:

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

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

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

- **Administración de carteras de contratos de leasing habitacional**

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

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

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

- **Venta de propiedades recuperadas**

Dentro de este 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

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

- **Activos Financieros**

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

- Deudores por ventas y otras cuentas por cobrar

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

El no pago por parte de terceros implica una pérdida de liquidez para la compañía, por lo que la misma no podría hacerse cargo de sus propias obligaciones con sus acreedores en el corto plazo.

El siguiente cuadro ilustra el estado de morosidad de la cartera de contratos de leasing habitacional al 31 de diciembre de 2022:

Cuotas Morosas	N° Contratos	Saldo Insoluto M\$	Provisión Incobrables M \$
Al Día	700	18.407.434	-
1 a 6 Cuotas	95	2.314.781	-
7 a 9 Cuotas	11	277.846	-
Más de 9 Cuotas	78	1.469.143	-
Total	884	22.469.204	-

Riesgo de Tasa de interés: Producto de las eventuales pérdidas que se pueden generar por las fluctuaciones de los niveles de tasas de interés de mercado sobre el valor razonable de los activos financieros. Así, los bonos BVL que recibe la compañía producto del pago de subsidio está expuesto a riesgos de tasas de interés. Produce variaciones en los factores que afectan la demanda por instrumentos de deuda respaldados por contratos de leasing habitacional.

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.

A corto plazo la falta de liquidez implicaría retrasar los planes de negocios o incurrir en niveles de endeudamiento inadecuados.

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, 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.

La sociedad ha implementado un comité de gestión el que funciona semanalmente y es integrado por el gerente general, el gerente de finanzas y a lo menos dos directores. 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.

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 de gestión implementado por la compañía.

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.

El tipo de cambio tiene grandes efectos en la compañía, principalmente referidos al aumento o disminución de los ingresos, junto a la alteración en la capacidad de pago de los clientes.

Planes de Inversión

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

III. Propiedad y Control de la Entidad

Al 31 de diciembre de 2021, los accionistas de la sociedad son los siguientes:

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

Control de la Sociedad

El control de la Sociedad es ejercido por Hipotecaria La Construcción S.A, no existiendo un acuerdo de actuación en conjunto

El grupo controlador de Hipotecaria La Construcción S.A es el grupo Financiero Pacal con un 99% de la propiedad.

Cambios importantes en la propiedad

Con fecha 26 de junio de 2015, la Junta Extraordinaria de Accionistas de Grupo Inmobiliario Pacal S.A., (Sociedad controladora de Hipotecaria La Construcción S.A.), en el marco de una reorganización de su grupo empresarial, acordó dividir dicha Sociedad en dos y producto de dicha división se constituyó la Sociedad Grupo Financiero Pacal S.A., asignando a dicha Sociedad, entre otros activos, el 99,9% de las acciones de Hipotecaria La Construcción S.A. Esta asignación comprende el traspaso de toda la participación accionaria de la Sociedad que a esa fecha detentaba el Accionista Grupo Inmobiliario Pacal S.A., dejando esta última, por ende, de ser Accionista de la Sociedad. Producto de esta asignación y traspaso de la participación accionaria, en el marco de esta reorganización empresarial, no existe cambio de controladores finales de la Sociedad. El registro del traspaso de la propiedad de las acciones a nombre de Grupo Financiero Pacal S.A., en el Registro de Accionistas de la Sociedad, se materializó con fecha 9 de septiembre de 2015.

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2022 el capital suscrito y pagado de la sociedad, alcanzaba a M\$ 5.551.808 dividido en 264.218 acciones suscritas y pagadas.

Política de Dividendos

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

Los últimos tres años la empresa no ha repartido dividendos

El resultado del ejercicio 2022 registra una utilidad neta de M\$ 578.816.

Composición final de la cuenta de patrimonio

En consecuencia, el patrimonio de la sociedad al 31 de diciembre de 2022 queda compuesto de la siguiente forma:

(Valores en miles de pesos)

Capital pagado	\$ 5.551.808
Utilidades acumuladas revalorizadas	\$ 10.187.709
Otras reservas	\$ 145.496
Patrimonio	\$ 15.885.013

IV. Responsabilidad social y desarrollo sostenible

Información respecto al directorio

El estatuto interno de la organización señala que la duración de los directores de la sociedad es de un periodo de 3 años. No se contempla la existencia de miembros suplentes en el directorio.

Remuneración del Directorio

Los directores durante el año 2022 no percibieron remuneraciones ni se registraron gastos asociados al directorio.

Durante el año 2022 no se contrataron asesorías.

Remuneración de Ejecutivos Principales

El durante el año 2022 el gerente general no percibió remuneraciones ni se registraron gastos asociados.

a) Diversidad en el directorio.

i) Número de Personas por Género.

Género	Nº Personas en Directorio
Hombres	4
Mujeres	0

ii) Número de Personas por Nacionalidad.

Nacionalidad	Nº Personas en Directorio
Chilena	4
Extranjera	0

iii) Número de Personas por Rango de Edad.

Rango Edad	Nº Personas en Directorio
Menor a 30 años	0
Entre 30 y 40 años	0
Entre 41 y 50 años	1
Entre 51 y 60 años	0
Entre 61 y 70 años	3
Mayor a 71 años	0

iv) Número de Personas por Antigüedad.

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 la sociedad no posee dotación directa. Los servicios profesionales asociados a la administración de la cartera de activos, así como los asociados a la administración general de la sociedad, son contratados directamente a Hipotecaria La Construcción S.A.

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

i) Número de Personas por Género.

Género	Nº Personas en Organización
Hombres	0
Mujeres	0

ii) Número de Personas por Nacionalidad.

Nacionalidad	Nº Personas en Organización
Chilena	0
Extranjera	0

iii) Número de Personas por Rango de Edad.

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

iv) Número de Personas por Antigüedad.

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

c) Diversidad en la organización.

i) Número de Personas por Género.

Género	Nº Personas en Organización
Hombres	0
Mujeres	0

ii) Número de Personas por Nacionalidad.

Nacionalidad	Nº Personas en Organización
Chilena	0
Extranjera	0

iii) Números de Personas por Rango de Edad.

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

iv) Número de Personas por Antigüedad.

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

d) Brecha Salarial por Género.

Cargo o Función	N.º Hombres por Cargo o Función	N.º Mujeres por Cargo o Función	Sueldo Bruto Promedio Mujeres como Proporción de Sueldo Bruto Promedio Hombres
Jefatura	0	0	No aplica
Ejecutivo/a Cobranza	0	0	No aplica
Administrativo/a Formalización y Endoso	0	0	No aplica
Ejecutivo/a Operaciones Comerciales	0	0	No aplica

I.

V. Administración y Personal

Directorio y Ejecutivos Principales

Directorio

Presidente

PATRICIO BUSTAMANTE PEREZ
5.863.552-9
Ingeniero Comercial
Fecha de nombramiento: 03/04/2019

Vicepresidente

CARLOS HURTADO ROURKE
10.724.999-0
Ingeniero Civil Industrial Fecha de nombramiento: 03/03/2021

Director

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

Director

JAVIER CASTRO BRAHM
12.070.676-4
Ingeniero Civil Industrial Fecha de nombramiento: 01/12/2021

Ejecutivos Principales

Gerente General

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

VI. Información sobre Hechos Relevantes o Esenciales

Con fecha 4 de mayo de 2022, en sesión de directorio de la Sociedad, don Ariel Magendzo Weinberger presentó su renuncia al cargo de director de Hipotecaria la Construcción Leasing S.A.

Con fecha 28 de marzo del año 2023, Hipotecaria La Construcción Leasing S.A informó al mercado de capitales mediante hecho esencial que como resultado de una investigación interna, se había detectado evidencia de una manipulación en la contabilización de pasivos de la Compañía afectando la “Cuenta por pagar a vendedores de bienes raíces”, cuya estimación preliminar implicaba un incremento en dicha cuenta en aproximadamente 55 mil unidades de fomento para Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

Con fecha 2 de mayo del año 2023, en sesión extraordinaria de Directorio, se dio a conocer el informe elaborado por el auditor forense Forensic & Compliance Advisory Ltd., en cuyo resultado confirmó la existencia de inconsistencias detectadas por la compañía entre el registro contable de pago de 71 operaciones de crédito y la información contenida en las cartolas bancarias sobre dichos pagos. Sin embargo, no fue posible explicar el origen de dichas diferencias en el periodo analizado.

Los efectos de las diferencias identificadas fueron corregidas en estos estados financieros y se encuentran detallados en la Nota 2.3.

Al 31 de diciembre de 2022, la sociedad no tiene otros hechos relevantes que informar.

Hechos Posteriores

Con fecha 28 de marzo del año 2023, Hipotecaria La Construcción Leasing S.A informó al mercado de capitales mediante hecho esencial que como resultado de una investigación interna, se había detectado evidencia de una manipulación en la contabilización de pasivos de la Compañía afectando la “Cuenta por pagar a vendedores de bienes raíces”, cuya estimación preliminar implicaba un incremento en dicha cuenta en aproximadamente 55 mil unidades de fomento para Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

A la fecha de la emisión de estos estados financieros se había firmado un acuerdo por la venta de 750 mil unidades de fomento de contratos de leasing con la Compañía de Seguros de Vida Consorcio, cuya ejecución se materializará en el mes de septiembre de 2023. e independiente que permita determinar el origen y alcance de esta diferencia, la que se encuentra en proceso. Se espera informar al mercado sobre los resultados de dicha investigación dentro de los próximos 30 días.”

Con fecha 2 de mayo del año 2023, en sesión extraordinaria de Directorio, se dio a conocer el informe elaborado por el auditor forense Forensic & Compliance Advisory Ltd., en cuyo resultado confirmó la existencia de inconsistencias detectadas por la compañía entre el registro contable de pago de 71 operaciones de crédito y la información contenida en las cartolas bancarias sobre dichos pagos. Como consecuencia de lo anterior se procedió a remitir los estados financieros al 31 de diciembre de 2022.

Por otra parte, se llegó a un preacuerdo para la venta de otras 800 mil unidades de fomento de contratos de leasing y mutuos hipotecarios, a través de su matriz Hipotecaria La Construcción S.A., el que será formalizado durante las próximas semanas y cuya venta se materializará durante el mes de octubre de 2023.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha, no se han producido otros hechos posteriores que informar que puedan afectar los presentes estados financieros

Síntesis de comentarios y proposiciones de los Accionistas

No se registran en el ejercicio 2022.

a) Análisis comparativo:

Liquidez

Al 31 de diciembre de 2022 se presenta una disminución en el índice de liquidez corriente de 0.75 puntos con respecto a diciembre de 2021, lo cuál no representa una variación significativa.

Endeudamiento

La razón de endeudamiento a corto plazo y largo plazo al cierre de diciembre de 2022 no presenta variación con respecto a diciembre de 2021.

Actividad

Las operaciones originadas por leasing habitacional han disminuido levemente durante el período 2022 con respecto al periodo 2021, producto de no haber originado operaciones durante los dos últimos meses del año.

Rentabilidad

La rentabilidad sobre el patrimonio a diciembre de 2022 presenta una variación negativa de 5.36 puntos con respecto a diciembre de 2021. b) Descripción y análisis de los principales compone

b) Descripción y análisis de los principales componentes de los flujos netos:

- **Flujo neto originado por actividades de la operación.**

En el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2022 se verifica un aumento de M\$ 6.522.158 del flujo operacional con respecto al mismo periodo de 2021, explicados por un aumento del ingreso por subsidios por M\$ 4.627.651; aumentos generados del cobro de arriendos leasing endosables de cartera propia por M\$ 1.045.799 y por reembolso de Impuestos a las ganancias por M\$ 993.830.

- **Flujo neto originado por actividades de Inversión.**

En el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2022 se verifica un aumento del flujo de inversión de M\$ 6.374.912 explicado principalmente por un aumento en préstamos a las empresas relacionadas durante el periodo 2022.

- **Flujo neto originado por actividades de financiamiento.**

En el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2022 se refleja una disminución en las actividades de financiamiento de M\$ 438.438 lo cual no representa una variación significativa.

Descripción y análisis de los principales componentes de los flujos netos originados por las actividades operacionales, de inversión y de financiamiento del período correspondiente:

Durante el año 2022 la operación se ha financiado principalmente con los flujos recibidos por venta de contratos de leasing habitacional a inversionistas y por el pago de los subsidios asignados por parte del MINVU relacionados a las operaciones de leasing habitacional generadas durante el año 2022 y 2021. Por otro lado, con el objetivo de diversificar las fuentes de financiamiento de largo plazo, disminuir el riesgo y aumentar la flexibilidad de nuestra estructura de capital, Hipotecaria La Construcción celebró acuerdos con dos fondos de inversión administrados por BCI Asset Management Administradora General De Fondos S.A. constituidos con el objeto de comprar Contratos de Leasing originados por Hipotecaria, manteniendo por parte de Hipotecaria la opción de recompra de estos instrumentos, sea para endosarlos a terceros o estructurar y emitir bonos securitizados. En virtud de estos acuerdos, Hipotecaria La Construcción mantuvo la administración de los Contratos de Leasing enajenados a ambos fondos de inversión.

Análisis de riesgo de mercado:

a) Origenación de contratos de leasing habitacional

Dentro de este ámbito se identifica en la venta de contratos de leasing habitacional a inversionistas, principalmente a compañías de seguros.

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

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

b) Venta de propiedades recuperadas

Dentro de este 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 por parte de los arrendatarios promitentes compradores.

Existen estrictos procedimientos orientados al control de gastos de mantención y selección de proveedores, a fin de que estas viviendas sean preparadas y colocadas en disponibilidad de venta. Además, los riesgos de daños y deterioros a las propiedades están cubiertos por contratos de seguros

Análisis de tendencias:

El desarrollo del mercado ha estado fuertemente marcado por la crisis financiera e incertidumbre originada por la crisis sanitaria derivada de la pandemia COVID-19. Sin embargo, los beneficios entregados por parte del estado a los beneficiarios de los Leasing habitacionales con subsidios, han mermado en parte el impacto en la morosidad. Lo que ha generado un nuevo interés por parte de los inversionistas por este tipo de activos.

Principales Indicadores:

	Diciembre Año 2022	Diciembre Año 2021
Indicadores de Liquidez		
Liquidez Corriente	0,75	0,80
Razón Acida	0,75	0,80
Indicadores de Endeudamiento		
Deuda Corto Plazo / Deuda Total	0,99	0,99
Deuda largo Plazo / Deuda Total	0,01	0,01
Leverage (Veces)	1,86	2,08
Indicadores de Rentabilidad		
Rentabilidad Sobre Patrimonio	3,64%	9,00%
Rentabilidad Sobre Ingresos de Actividades Ordinarias	2,07%	3,46%
Otros Índices		
Deuda/Activos	0,65	0,68
Total de Activos M\$	45.482.313	46.051.047
Utilidad / (Perdida) M\$	578.816	1.347.282

Suscripción de la Memoria

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

De acuerdo con la Norma de Carácter General N° 30, de la Comisión para el Mercado Financiero, en nuestro carácter de directores de “Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.”, venimos en suscribir la presente memoria, por la misma mayoría requerida para la adopción de acuerdos del Directorio.

Bustamante Perez, Patricio	Presidente	5.863.552-9
Hurtado Rourke, Carlos	Vicepresidente	10.724.999-0
Alvarez Aravena, Alejandro	Director	6.385.995-8
Castro Brahm, Javier	Director	12.070.676-4

Estados Financieros

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Estados Financieros

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Índice

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera Clasificado.....	1
Estados de Resultados Integrales por Función	3
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	4
Estados de Flujos de Efectivo Intermedio - Método Directo	5
Notas a los Estados Financieros	6
Nota 1 - Información General	6
Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados	7
2.1) Bases de preparación.....	7
2.2) Reclasificaciones.....	7
2.3) Saldos reexpresados y otros cambios	8
2.4) Período cubierto de los Estados Financieros.....	10
2.5) Cambios en políticas contables y Revelaciones.	11
2.6) Moneda funcional y presentación	18
2.7) Base de conversión	18
2.8) Uso de estimaciones y juicios.....	19
2.9) Efectivo y equivalentes al efectivo	19
2.10) Activos y pasivos financieros.....	19
2.11) Pérdidas por deterioro de valor	21
2.12) Propiedades, planta y equipos	22
2.13) Cuenta corriente Empresa relacionada, que devenguen intereses.....	22
2.14) Otros activos no financieros - contratos leasing.....	22
2.15) Otros activos financieros - bonos subordinados	23
2.16) Otros activos financieros - activos no corrientes mantenidos para la venta (activos para leasing)	23
2.17) Impuesto a la renta e impuestos diferidos	24
2.18) Provisiones.....	24
2.19) Beneficios a los empleados	25
2.20) Dividendos	25
2.21) Reconocimiento de los ingresos y gastos.....	25
2.22) Transferencias de Activos Financieros Contabilizados como Ventas bajo IFRS 9.....	25
2.23) Política de Valorización Bono Vivienda Leasing (BVL)	26
2.24) Hipótesis de negocio en marcha	26
Nota 3 - Cambios Contables	27
Nota 4 - Administración de Riesgos	27

Estados Financieros

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 5 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo	32
Nota 6 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar.....	32
Nota 7 - Otros Activos no Financieros - Contratos de Leasing	37
Nota 8 - Activos no Corrientes Clasificados como Mantenidos para la Venta - Propiedades Recuperadas	37
Nota 9 - Otros Activos Financieros - Bonos Subordinados	38
Nota 10 - Activos intangibles distintos de la plusvalía	38
Nota 11 - Propiedades, Planta y Equipos.....	38
Nota 12 - Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos	40
Nota 13 - Otros pasivos financieros	41
Nota 14 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar	44
Nota 15 - Cuentas por Cobrar y por pagar a entidades relacionadas	45
Nota 16 - Otros pasivos no financieros.....	46
Nota 17 - Provisiones por beneficios a los empleados.	46
Nota 18 - Otras Provisiones	47
Nota 19 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda.....	48
Nota 20 - Propiedad, Control y Capital.....	49
Nota 21 - Ingresos de Actividades Ordinarias	49
Nota 22 - Costo de Ventas	50
Nota 23 - Otras Ganancias (Pérdidas)	51
Nota 24 - Gastos de administración.	51
Nota 25 - Ingresos financieros.....	52
Nota 26 - Costos financieros.	52
Nota 27 - Otros ingresos por función.....	52
Nota 28 - Resultado vivienda recuperada	52
Nota 29 - Diferencia de Cambio.	52
Nota 30 - Política de Dividendos	53
Nota 31 - Remuneración del Directorio	53
Nota 32 - Contingencias y Restricciones.....	53
Nota 33 - Sanciones.....	53
Nota 34 - Medioambiente	54
Nota 35 - Hechos Relevantes	54
Nota 36 - Hechos Posteriores	54

Estados Financieros

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificado

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

ACTIVOS	31-12-2022		31-12-2021	01-01-2021
	Nota	M\$	M\$	M\$
Activo Corriente				
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	264.910	296.720	37.338
Otros activos no financieros, corrientes	(7)	400.376	310.218	111.983
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	7.828.809	8.926.990	7.348.524
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(15.1)	13.126.701	13.610.571	9.448.751
Activos por impuestos, corrientes	(12.e)	370.560	1.323.974	489.373
Total activo corriente		<u>21.991.356</u>	<u>24.468.473</u>	<u>17.435.969</u>
Activo no Corriente				
Otros activos financieros no corrientes	(9)	33.651	1.235.068	1.158.478
Otros activos no financieros no corrientes	(7)	22.079.887	19.884.678	6.723.470
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	(8)	1.107.245	380.203	745.800
Propiedades, planta y equipo	(11)	-	22	22
Activos por impuestos diferidos	(12.a)	270.174	82.603	710.151
Total activo no corriente		<u>23.490.957</u>	<u>21.582.574</u>	<u>9.337.921</u>
Total Activos		<u>45.482.313</u>	<u>46.051.047</u>	<u>26.773.890</u>

Las notas adjuntas números 1 al 36 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificado

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31-12-2022	31-12-2021	01-01-2021
		M\$	M\$	M\$
Pasivo Corriente				
Otros pasivos financieros, corrientes	(13)	13.831.471	9.916.958	1.980.344
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(14)	14.383.608	18.178.800	6.403.128
Otras provisiones, corrientes	(18)	849.599	1.081.133	584.503
Pasivos por Impuestos, corrientes	(12.e)	42.238	615.691	443.206
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	(17)	-	231	4.467
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes	(15.2)	-	380.877	350.351
Otros pasivos no financieros, corrientes	(16)	257.610	544.292	1.172.821
Total de pasivos corrientes		<u>29.364.526</u>	<u>30.717.982</u>	<u>10.938.820</u>
Pasivo no Corriente				
Otros pasivos financieros, no corrientes	(13)	7.025	286.843	1.123.783
Pasivo por impuestos diferidos	(12.a)	<u>225.749</u>	<u>82.435</u>	<u>805.202</u>
Total pasivo no corriente		<u>232.774</u>	<u>369.278</u>	<u>1.928.985</u>
Total pasivos		<u>29.597.300</u>	<u>31.087.260</u>	<u>12.867.805</u>
Patrimonio				
Capital emitido	(20)	5.551.808	5.551.808	5.551.808
Ganancias (pérdidas) acumuladas		10.187.709	9.266.483	8.208.781
Otras reservas		<u>145.496</u>	<u>145.496</u>	<u>145.496</u>
Total patrimonio		<u>15.885.013</u>	<u>14.963.787</u>	<u>13.906.085</u>
Total Patrimonio y Pasivos		<u>45.482.313</u>	<u>46.051.047</u>	<u>26.773.890</u>

Las notas adjuntas números 1 al 36 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Resultados Integrales

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Ganancia (pérdida)	Nota	01-01-2022	01-01-2021
		31-12-2022	31-12-2021
		M\$	M\$
5.31.10.00 Ingresos de actividades ordinarias	(21)	28.019.873	38.944.370
5.31.10.06 Otros ingresos		28.019.873	38.944.370
5.31.20.00 Costo de Ventas	(22)	(24.644.053)	(36.337.376)
5.31.20.01 Remuneraciones	(22)	(2.313)	(17.572)
5.31.20.02 Gastos por recaudación de arriendos	(22)	(115.448)	(76.294)
5.31.20.03 Pérdida por provisión de prepago	(22)	(236.444)	(221.110)
5.31.20.04 Prima de póliza del seguro de garantía	(22)	(6.894)	(9.169)
5.31.20.05 Costo por Endoso	(22)	(23.088.076)	(35.332.609)
5.31.20.05 Otros costos de ventas	(22)	(1.194.878)	(680.622)
5.31.00.00 Ganancia bruta		3.375.820	2.606.994
5.32.01.00 Otros ingresos, por función	(27)	173.843	114.772
5.32.03.00 Gastos de administración	(24)	(1.678.370)	(830.229)
5.32.05.00 Otras ganancias (pérdidas)	(23)	(1.734.053)	(631.959)
5.32.00.00 Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales		137.240	1.259.578
5.33.02.00 Ingresos financieros	(25)	8.375	7.542
5.33.03.00 Costos financieros	(26)	(619.710)	(192.125)
5.33.06.00 Resultados por unidades de reajuste		856.069	627.849
5.33.07.00 Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre importes en libro anterior y el valor razonable de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable	(28)	35.487	38.466
5.33.00.00 Ganancia (pérdida), antes de impuestos		417.461	1.741.310
5.34.01.00 Gasto por impuestos a las ganancias	(12.b)	161.355	(394.028)
5.35.00.00 Ganancia (pérdida)		578.816	1.347.282
5.42.00.00 Resultado integral total		578.816	1.347.282

Las notas adjuntas números 1 al 36 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Total patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
2022				
Saldo inicial período actual 01.01.2022	5.551.808	145.496	9.266.483	14.963.787
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correccion de errores	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	5.551.808	145.496	9.266.483	14.963.787
Dividendos	-	-	342.410	342.410
Cambios en Patrimonio				
Resultado Integral	-	-	-	-
Otros cambios en el patrimonio	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	578.816	578.816
Saldo final período actual 31.12.2022	5.551.808	145.496	10.187.709	15.885.013
2021				
Saldo inicial período actual 01.01.2021	5.551.808	145.496	8.726.271	14.423.575
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	(171.262)	(171.262)
Incremento (disminución) por correccion de errores	-	-	(517.490)	(517.490)
Saldo Inicial Reexpresado	5.551.808	145.496	8.037.519	13.734.823
Dividendos	-	-	(118.318)	(118.318)
Cambios en Patrimonio				
Resultado Integral	-	-	-	-
Otros cambios en el patrimonio	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	1.347.282	1.347.282
Saldo final período actual 31.12.2021	5.551.808	145.496	9.266.483	14.963.787

Las notas adjuntas números 1 al 36 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Estado de Flujo de Efectivo Directo		01-01-2022	01-01-2021
		Nota 31-12-2022	31-12-2021
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
5.51.01.00	Clases de cobros por actividades de operación	61.291.852	37.572.755
5.51.01.03	Ingresos por leasing hipotecarios a terceros	26.374.697	13.620.582
5.51.01.07	Diferencias de prepagos y alzamientos	1.111.527	1.882.023
5.51.01.08	Cobros de arriendos Leasing hipotecarios endosables de cartera propia	1.668.008	622.209
5.51.01.09	Cobros de arriendos de cartera administrada de terceros	17.085.758	11.561.588
5.51.01.11	Ingresos por pagos de subsidios	12.815.804	8.188.153
5.51.01.12	Ingresos por venta de bienes recuperados	783.898	343.023
5.51.01.13	Ingreso por pago de facturas	935.039	987.059
5.51.01.14	Otros ingresos por actividades operacionales	517.121	368.118
	Clases de pagos	(57.883.579)	(40.237.366)
5.51.02.01	Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.813.024)	(1.248.528)
5.51.02.03	Pagos a y por cuenta de los empleados	(2.346)	(35.693)
5.51.02.04	Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	(1.497.607)	(880.900)
5.51.02.06	Pagos a vendedores de inmuebles	(38.779.482)	(23.757.515)
5.51.02.07	Pagos de remesas de leasing endosados a terceros	(13.287.999)	(9.971.649)
5.51.02.08	Pagos de recompra de operaciones	(761.238)	(1.077.145)
5.51.02.09	Prepagos	(1.113.232)	(2.031.399)
5.51.02.12	Gastos por impuestos	(628.651)	(1.234.537)
5.51.03.00	Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación	3.408.273	(2.664.611)
5.51.05.00	Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)	993.830	-
5.51.06.00	Otras entradas (salidas) de efectivo	(854.768)	(310.212)
5.51.00.00	Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>3.547.335</u>	<u>(2.974.823)</u>
Flujo Originado por Actividades de Inversión			
5.52.08.00	Préstamos de entidades relacionadas	(26.699.499)	(19.216.033)
5.52.13.00	Importes procedentes de otros activos a largo plazo	1.108.342	-
5.52.21.00	Intereses recibidos	212	-
5.52.00.00	Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>(25.590.945)</u>	<u>(19.216.033)</u>
Flujo Originado por Actividades de Financiamiento			
5.53.07.00	Total importes procedentes de préstamos	12.472.655	9.634.371
5.53.07.02	Importes procedentes de préstamos de corto plazo	12.472.655	9.634.371
5.53.08.00	Préstamos de entidades relacionadas	21.505.529	16.113.224
5.53.09.00	Desembolsos de préstamos	(11.549.157)	(3.147.994)
5.53.14.00	Intereses pagados	(417.227)	(149.363)
5.53.00.00	Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>22.011.800</u>	<u>22.450.238</u>
5.54.00.00	Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la	(31.810)	259.382
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
5.55.00.00	Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
5.56.00.00	Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(31.810)	259.382
5.57.00.00	Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	296.720	37.338
5.58.00.00	Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	(5) <u>264.910</u>	<u>296.720</u>

Las notas adjuntas números 1 al 36 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 1 - Información General

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 la distribución de la propiedad se desglosa de la siguiente manera:

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

La Sociedad no tiene empleados al 31 de diciembre de 2022.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados

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

2.1) Bases de preparación

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

La autorización para la emisión de los presentes estados financieros correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2022 fue aprobada por el Directorio en sesión de fecha 08 de septiembre de 2023.

Estos estados financieros reexpresados reemplazan los aprobados en sesión de directorio el 27 de febrero de 2023 con los ajustes descritos en la nota 2.3.

2.2) Reclasificaciones

Al 31 de diciembre del 2022, las cuotas por cobrar asociadas a los contratos de leasing administrados a terceros que no son garantizados son llevados a través de una cuenta de orden, no siendo reflejados en el estado de situación financiera.

A modo de presentación, a continuación, se detalla el efecto en el estado de situación financiera del período anterior, tanto en el activo como en el pasivo:

		Saldo reportado	Reclasificación	Saldo reclasificado
ACTIVOS		31-12-2021	efectuada	31-12-2021
	Nota	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	9.691.932	(764.942)	8.926.990

		Saldo reportado	Reclasificación	Saldo reclasificado
PATRIMONIO Y PASIVOS		31-12-2021	efectuada	31-12-2021
	Nota	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos no financieros, corrientes	(16)	1.309.234	(764.942)	544.292

Al 31 de diciembre de 2022 la sociedad no tiene otras reclasificaciones que informar.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.3) Saldos reexpresados y otros cambios

Con fecha 28 de marzo del año 2023, Hipotecaria La Construcción Leasing S.A informó al mercado de capitales mediante hecho esencial que como resultado de una investigación interna, se había detectado evidencia de una manipulación en la contabilización de pasivos de la Compañía afectando la "Cuenta por pagar a vendedores de bienes raíces", cuya estimación preliminar implicaba un incremento en dicha cuenta en aproximadamente 55 mil unidades de fomento para Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

Dadas las diferencias detectadas, la Compañía ha decidido realizar la reemisión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022, realizando los siguientes ajustes a ejercicios anteriores y otros cambios contables que revelar.

Al 01 de enero de 2021 se realizaron los siguientes ajustes en el Estado de Situación Financiera:

Estado de Situación Financiera

		Saldo reportado	Ajustes al	Saldo ajustado al
		01-01-2021	01-01-2021	01-01-2021
	Nota	M\$	M\$	M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS				
Pasivo Corriente				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(14)	5.885.638	517.490	6.403.128
Patrimonio				
Ganancias (pérdidas) acumuladas		8.726.271	(517.490)	8.208.781

Al 31 de diciembre de 2021 se realizaron los siguientes ajustes en el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales y Estado de Flujo de Efectivo:

Estado de Situación Financiera

		Saldo reportado	Ajustes al	Saldo ajustado al
		31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021
	Nota	M\$	M\$	M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS				
Pasivo Corriente				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(14)	17.288.407	890.393	18.178.800
Patrimonio				
Ganancias (pérdidas) acumuladas		10.156.876	(890.393)	9.266.483

Estado de Resultados Integrales

		Saldo reportado	Ajustes al	Saldo ajustado al
		31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021
	Nota	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)				
5.32.05.00 Otras ganancias (pérdidas)	(23)	(259.056)	(372.903)	(631.959)
5.42.00.00 Resultado integral total		1.720.185	(372.903)	1.347.282

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.3) Saldos reexpresados y otros cambios (continuación)

Estado de Flujo de Efectivo

		Saldo reportado	Ajustes al	Saldo ajustado al	
	Nota	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021	
		M\$	M\$	M\$	
Estado de Flujo de Efectivo Directo					
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación					
5.51.02.06	Pagos a vendedores de inmuebles	14	(24.130.418)	372.903	(23.757.515)
5.51.06.00	Otras entradas (salidas) de efectivo		62.691	(372.903)	(310.212)

Al 31 de diciembre de 2022 se realizaron los siguientes ajustes en el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales y Estado de Flujo de Efectivo:

Estado de Situación Financiera

		Saldo reportado	Ajustes al	Saldo ajustado al
	Nota	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2022
		M\$	M\$	M\$
Activo no Corriente				
Activos por impuestos diferidos	(12.a)	212.972	57.202	270.174
Pasivo Corriente				
Otros pasivos financieros, corrientes	(13)	13.687.509	143.962	13.831.471
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(14)	12.921.255	1.462.353	14.383.608
Patrimonio				
Ganancias (pérdidas) acumuladas		11.736.822	(1.549.113)	10.187.709

Estado de Resultados Integrales

		Saldo reportado	Ajustes al	Saldo ajustado al	
	Nota	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2022	
		M\$	M\$	M\$	
5.31.10.06	Otros ingresos	(21)	28.154.166	(134.293)	28.019.873
5.32.05.00	Otras ganancias (pérdidas)	(23)	(879.785)	(854.268)	(1.734.053)
5.33.03.00	Costos financieros	(26)	(610.040)	(9.670)	(619.710)
5.34.01.00	Gasto por impuestos a las ganancias	(12.b)	104.152	57.203	161.355
5.42.00.00	Resultado integral total		1.519.844	(941.028)	578.816

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.3) Saldos reexpresados y otros cambios (continuación)

Estado de Flujo de Efectivo

		Saldo reportado	Ajustes al	Saldo ajustado al	
	Nota	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2022	
		M\$	M\$	M\$	
Estado de Flujo de Efectivo Directo					
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación					
5.51.02.06	Pagos a vendedores de inmuebles	14	(39.633.750)	854.268	(38.779.482)
5.51.06.00	Otras entradas (salidas) de efectivo		(500)	(854.268)	(854.768)

2.4) Período cubierto de los Estados Financieros

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

- Estado de situación financiera clasificado

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

El estado de situación financiera clasificado está preparado al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

- Estado de resultados integrales por función

El estado de resultado integral por función se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y de 31 de diciembre de 2021.

- Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método directo, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

- Estado de cambios en el patrimonio neto

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.5) Cambios en políticas contables y Revelaciones.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas

La Compañía aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2022 o fecha posterior. La Compañía no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

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

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
IAS 16	Propiedad, planta y equipo: cobros antes del uso previsto	1 de enero de 2022
IAS 37	Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022
IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41	Mejoras anuales a las normas 2018-2020	1 de enero de 2022

IFRS 3 Referencia al Marco Conceptual

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual. Estas enmiendas están destinadas a reemplazar la referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB (Marco de 1989) con una referencia a la versión actual emitida en marzo 2018 sin cambiar significativamente sus requerimientos.

Las enmiendas agregan una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las ganancias o pérdidas potenciales del “día 2” que surgen de pasivos y pasivos contingentes que estarían dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes o la CINIIF 21 Gravámenes, si se incurren por separado. La excepción requiere que las entidades apliquen los criterios de la NIC 37 o la CINIIF 21, respectivamente, en lugar del Marco Conceptual, para determinar si existe una obligación presente en la fecha de adquisición.

Al mismo tiempo, las enmiendas añaden un nuevo párrafo a la NIIF 3 para aclarar que los activos contingentes no califican para el reconocimiento en la fecha de adquisición.

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2022, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.5) Cambios en políticas contables y Revelaciones (continuación)

IAS 16 Propiedad, plata y equipo: cobros antes del uso previsto

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo (PP&E), cualquier producto de la venta de elementos producidos mientras se lleva ese activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar de la manera prevista por la administración.

En su lugar, una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos elementos y los costos de producción de esos elementos en el resultado del periodo.

La enmienda debe aplicarse retroactivamente solo a los elementos de PP&E disponibles para su uso en o después del comienzo del primer período presentado cuando la entidad aplica la enmienda por primera vez.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2022, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

IAS 37 Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IAS 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes para especificar los costos que una entidad necesita incluir al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, IAS 11 Contratos de Construcción, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones. Se requerirá juicio para determinar qué costos están "directamente relacionados con las actividades del contrato", pero creemos que la guía en la IFRS 15 será relevante.

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva a los contratos para los que una entidad aún no ha cumplido con todas sus obligaciones al comienzo del período anual sobre el que se informa en el que aplica por primera vez las enmiendas (la fecha de la aplicación inicial). Se permite la aplicación anticipada y esta debe revelarse.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2022, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.5) Cambios en políticas contables y Revelaciones (continuación)

IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41 Mejoras anuales a las normas NIIF 2018 – 2020

El IASB ha emitido “Mejoras anuales a los estándares IFRS 2018–2020”. El pronunciamiento contiene enmiendas a cuatro Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como resultado del proyecto de mejoras anuales de IASB.

IFRS 1: Subsidiaria como adoptante por primera vez. La enmienda permite que una subsidiaria que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la IFRS 1, mida las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos informados en los estados financieros consolidados de la matriz, con base en la fecha de transición a las IFRS de la matriz, si no se realizaron ajustes para la consolidación y para los efectos de la combinación de negocios en la que la controladora adquirió la subsidiaria. Esta modificación también aplica a una asociada o negocio conjunto que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la IFRS 1.

IFRS 9: Comisiones en la prueba del '10 por ciento' para la baja de pasivos financieros. La enmienda aclara que las comisiones que una entidad incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Estas comisiones incluyen sólo las pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluidas las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o el prestamista en nombre del otro. No hay una modificación similar propuesta para la NIC 39.

Una entidad aplica la modificación a los pasivos financieros que se modifican o intercambian a partir del comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la modificación.

Ejemplos ilustrativos que acompañan a la IFRS 16: Incentivos de arrendamiento. La enmienda elimina la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de la propiedad arrendada en el Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la IFRS 16. Esto elimina la confusión potencial con respecto al tratamiento de los incentivos de arrendamiento al aplicar la IFRS 16.

IAS 41: Tributación en las mediciones del valor razonable. La enmienda elimina el requisito del párrafo 22 de la NIC 41 de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable de los activos dentro del alcance de la NIC 41.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2022, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.5) Cambios en políticas contables y Revelaciones (continuación)

Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023

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

	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2023

IFRS 17 Contratos de Seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, una nueva norma de contabilidad específica para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entre en vigencia sustituirá a IFRS 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con determinadas características de participación discrecional. Algunas excepciones dentro del alcance podrán ser aplicadas.

En diciembre de 2021, el IASB modificó la NIIF 17 para agregar una opción de transición para una "superposición de clasificación" para abordar las posibles asimetrías contables entre los activos financieros y los pasivos por contratos de seguro en la información comparativa presentada en la aplicación inicial de la NIIF 17.

Si una entidad elige aplicar la superposición de clasificación, sólo puede hacerlo para períodos comparativos a los que aplica la NIIF 17 (es decir, desde la fecha de transición hasta la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17).

IFRS 17 será efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023, requiriéndose cifras comparativas. La aplicación anticipada es permitida, siempre que la entidad aplique IFRS 9 Instrumentos Financieros, en o antes de la fecha en la que se aplique por primera vez IFRS 17.

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.5) Cambios en políticas contables y Revelaciones (continuación)

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
IAS 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
IAS 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
IFRS 16	Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

IAS 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores – Definición de Estimados Contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados.

La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. La definición anterior de un cambio en la estimación contable especificaba que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

La Sociedad realizara la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

IAS 1 Presentación de los Estados Financieros - Revelación de Políticas Contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 Realizar juicios de materialidad, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.5) Cambios en políticas contables y Revelaciones (continuación)

Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por:

- Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales"
- Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables

Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023. Se permite la aplicación anticipada de las modificaciones a la NIC 1 siempre que se revele este hecho.

IAS 12 Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, de modo que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles a efectos fiscales, es cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los estados financieros (y gastos por intereses) o al componente de activo relacionado (y gastos por intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporarias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo.

Asimismo, conforme a las modificaciones emitidas, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no son iguales. No obstante, es posible que los activos y pasivos por impuestos diferidos resultantes no sean iguales

(por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

La Sociedad realizara la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.5) Cambios en políticas contables y Revelaciones (continuación)

IAS 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En 2020 y 2022, el IASB emitió enmiendas a la IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas clarifican acerca de:

- Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
- Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa.
- Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.
- Que sólo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva. La aplicación anticipada está permitida, la cual debe revelarse. Sin embargo, una entidad que aplique las enmiendas de 2020 anticipadamente también está obligada a aplicar las enmiendas de 2022, y viceversa.

La Sociedad realizara la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia

IFRS 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior

La enmienda aborda los requisitos que utiliza un vendedor-arrendatario para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de IFRS 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de IFRS 16 al pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de IFRS 16, el vendedor-arrendatario determina los “pagos de arrendamiento” o los “pagos de arrendamiento revisados” de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que este conserva. La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la IFRS 16.

La enmienda no prescribe requisitos de medición específicos para los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior. La medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior puede dar lugar a que el vendedor-arrendatario determine “pagos por arrendamiento” que son diferentes de la definición general de pagos por arrendamiento en el Apéndice A de IFRS 16. El vendedor-arrendatario deberá desarrollar y aplicar una política contable que da como resultado información que es relevante y confiable de acuerdo con IAS 8.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.5) Cambios en políticas contables y Revelaciones (continuación)

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda a los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada y ese hecho debe revelarse. Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda de forma retroactiva de acuerdo con IAS 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de aplicación inicial (es decir, la modificación no se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de aplicación inicial). La fecha de aplicación inicial es el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que una entidad aplicó por primera vez la norma IFRS 16.

La Sociedad realizara la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

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

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial.

La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La Sociedad realizara la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

2.6) Moneda funcional y presentación

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

2.7) Base de conversión

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

Moneda	2022 \$	2021 \$
Unidades de Fomento	35.110,98	30.991,74
Dólar Observado	<u>855,86</u>	<u>844,69</u>

2.8) Uso de estimaciones y juicios

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

2.9) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.10) Activos y pasivos financieros

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

I) Clasificación

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

La Sociedad clasifica los activos financieros sobre la base:

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

II) Valorización a costo amortizado

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.10) Activos y pasivos financieros (continuación)

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

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

IV) Medición de valor razonable

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

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

V) Pasivos financieros no derivados

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.10) Activos y pasivos financieros (continuación)

VI) Baja

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

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

VII) Compensación

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

2.11) Pérdidas por deterioro de valor

I) Activos financieros

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de “pérdida incurrida” de la Norma NIC 39 por un modelo de “pérdida crediticia esperada”, el cual es aplicado a los activos financieros que son medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda a su Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales. Sin embargo, este modelo no se aplica a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Las pérdidas crediticias bajo la norma NIIF 9 se reconocen anticipadamente, a diferencia del reconocimiento bajo la Norma NIC 39.

II) Activos no financieros

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.11) Pérdidas por deterioro de valor (continuación)

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

2.12) Propiedades, planta y equipos

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

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

Ítem	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.

2.13) Cuenta corriente Empresa relacionada, que devengan intereses

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

2.14) Otros activos no financieros - contratos leasing

La Sociedad ha entregado en arriendo con opción de compra viviendas, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo con las características de las cláusulas de los contratos,

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.14) Otros activos no financieros - contratos leasing (continuación)

se han registrado como operaciones de Leasing financiero, clasificados como cuotas a cobrar, en activos corrientes, netas de los intereses diferidos por Leasing.

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

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

2.15) Otros activos financieros - bonos subordinados

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

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

La determinación del valor justo se efectúa de acuerdo con las 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 con su condición preferente o subordinado. Para determinar los flujos de caja neto, se estiman los tres factores que determinan los flujos de una cartera de esta naturaleza: La morosidad, prepagos y el default.

Para proyectar la morosidad, prepagos y default de cada cartera se consideró el promedio simple histórico mensual de cada uno de ellos, medidos como el total de activos morosos, prepago y default sobre el total de la cartera de cada patrimonio.

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

Según lo establecido en NIIF 5, los activos que se espera sean recuperados principalmente a través de ventas en lugar de ser recuperados mediante su uso continuo, son medidos al menor valor entre el valor libro y el valor razonable menos los costos de ventas se agregarán 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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

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

2.18) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando:

- i) La Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados.
- ii) Es probable que se requiera una salida de recursos incluyendo beneficios económicos para liquidar la obligación.
- iii) Se puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

Las provisiones se valoran por el valor razonable de los desembolsos, que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación, usando la mejor estimación de la Sociedad.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.19) Beneficios a los empleados

i) Vacaciones del personal

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

ii) Otros beneficios o incentivos

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

2.20) Dividendos

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

2.21) Reconocimiento de los ingresos y gastos

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

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

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 con su devengo y son presentados en el rubro Ingresos de actividades ordinarias.

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

2.22) Transferencias de Activos Financieros Contabilizados como Ventas bajo IFRS 9

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 CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.22) Transferencias de Activos Financieros Contabilizados como Ventas bajo IFRS 9 (continuación)

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.

2.23) Política de Valorización Bono Vivienda Leasing (BVL)

Los Bonos Vivienda Leasing (BVL) son el medio de pago que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) usa para pagar los subsidios al pie de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (subsidio de leasing habitacional), regulado por el Título IV D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, que reglamenta los Títulos III, IV y V de la Ley N°19.281 sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa.

Estos instrumentos son endosables, emitidos por el MINVU o el SERVIU, en forma desmaterializada, en Unidades de Fomento, cuyas características y requisitos son definidas por la Comisión para el mercado Financiero, de tal forma que puedan ser transados en el mercado formal de valores y puedan ser adquiridos por inversionistas institucionales. Los subsidios de leasing se otorgan a 8, 12, 15 o 20 años, con distintas tasas de emisión y contemplando pagos en cuotas trimestrales.

La Sociedad debe aceptar estos BVL como medio de pago a valor par para efectos de computarlos como pago parcial de precio de la vivienda que promete vender al promitente comprador.

2.24) Hipótesis de negocio en marcha

En el mes de noviembre de 2022 la Compañía decide frenar la originación de contratos de leasing habitacional consecuencia de la restricción del financiamiento entregado por AGF del BCI a través del Fondo HLC I y Fondo de Perfeccionamiento los cuales habían llegado al límite de su financiamiento. La Compañía venía trabajando la emisión de un bono securitizado de activos de contratos de leasing habitacional y mutuos hipotecarios, a través de su matriz Hipotecaria La Construcción S.A. ejerciendo la opción de recompra que la Compañía tiene en el Fondo HLC I. Por condiciones de mercado, dicho bono no se emitió.

Con el objeto de poder hacer frente a los diversos compromisos y poder volver a la actividad de la originación, la Compañía llevó a cabo un plan estratégico basado en:

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.24) Hipótesis de negocio en marcha (continuación)

Venta de Cartera:

A la fecha de la emisión de estos estados financieros se había firmado un acuerdo por la venta de 750 mil unidades de fomento de contratos de leasing con la Compañía de Seguros de Vida Consorcio, cuya ejecución se materializará en el mes de septiembre de 2023.

Por otra parte, se llegó a un preacuerdo para la venta de otras 800 mil unidades de fomento de contratos de leasing y mutuos hipotecarios, a través de su matriz Hipotecaria La Construcción S.A., el que será formalizado durante las próximas semanas y cuya venta se materializará durante el mes de octubre de 2023.

Venta de Activos prescindibles:

Venta de 34 mil unidades de fomento de Bienes Recuperados de operaciones de contratos de leasing habitacional.

Reducción de costos:

Implementación de un nuevo sistema de gestión de administración de cartera y disminución de dotación de personal de acuerdo a la actual actividad.

Dadas las ventas de cartera antes mencionadas, la Compañía generará la liquidez suficiente para cubrir todos los compromisos que tiene actualmente y el capital de trabajo para retomar la originación.

Nota 3 - Cambios Contables

3.1) Cambio de Presentación

Durante el periodo informado la Sociedad incorporó cambios en la presentación de sus Estados Financieros y notas explicativas, con el objeto de homologar y unificar los formatos de las compañías del Grupo.

Nota 4 - Administración de Riesgos

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

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

- Comercial
- Riesgo de Crédito
- Operaciones

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 4 - Administración de Riesgos (Continuación)

- 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.

4.1) Riesgo de mercado

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

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

- **Originación de contratos de leasing habitacional**

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

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

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

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

- **Administración de carteras de contratos de leasing habitacional**

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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 4 - Administración de Riesgos (Continuación)

4.1) Riesgo de mercado (continuación)

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 este 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

4.2) 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.

4.3) 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.

4.4) Riesgo de crédito

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

- Activos Financieros

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 4 - Administración de Riesgos (Continuación)

4.4) Riesgo de crédito (continuación)

- Deudores por ventas y otras cuentas por cobrar

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

El siguiente cuadro ilustra el estado de morosidad de la cartera de contratos de leasing habitacional al 31 de diciembre de 2022:

Cuotas Morosas	N° Contratos	Saldo Insoluto M\$	Provisión Incobrables M \$
Al Día	700	18.407.434	-
1 a 6 Cuotas	95	2.314.781	-
7 a 9 Cuotas	11	277.846	-
Más de 9 Cuotas	78	1.469.143	-
Total	884	22.469.204	-

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

4.5) Riesgo de liquidez

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

El siguiente cuadro corresponde a los flujos de efectivo contractuales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022:

Código de Cuenta	Activo	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	Total M\$
	Deudores por leasing	-	400.376	22.068.828	22.469.204
	Facturas por cobrar	330.117	5.086	34.615	369.818
	Subsidios por cobrar	2.003.819	1.671.950	670.831	4.346.600
	Arriendos morosos	122.217	215.848	370.618	708.683
	Deudores varios	444.319	741.446	386.748	1.572.513
	Primas de seguros por cobrar	43.833	24.847	42.684	111.364
	Otros	409.945	240.104	80.841	730.890
Total	Total	3.354.250	3.299.657	23.655.165	30.309.072

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 4 - Administración de Riesgos (Continuación)

4.5) Riesgo de liquidez (continuación)

Código de Cuenta	Pasivo	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	Total M\$
	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	13.105.182	1.538.894	21.840	14.665.916
	Deuda Financiera	102.195	13.585.314	7.025	13.694.534
Total	Total	13.207.377	15.124.208	28.865	28.360.450

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 de gestión el que funciona semanalmente y es integrado por el Gerente General, el Gerente de Finanzas y a lo menos dos directores. 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.

Con el objetivo de diversificar las fuentes de financiamiento de largo plazo, disminuir el riesgo y aumentar la flexibilidad de nuestra estructura de capital, Hipotecaria La Construcción celebró acuerdos con dos fondos de inversión administrados por BCI Asset Management Administradora General De Fondos S.A. constituidos con el objeto de comprar Contratos de Leasing originados por Hipotecaria, manteniendo por parte de Hipotecaria la opción de recompra de estos instrumentos, sea para endosarlos a terceros o estructurar y emitir bonos securitizados. En virtud de estos acuerdos, Hipotecaria La Construcción mantuvo la administración de los Contratos de Leasing enajenados a ambos fondos de inversión.

4.6) 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 de gestión implementado por la Compañía.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 5 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

Concepto	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Bancos	263.721	295.420
Total efectivo	263.721	295.420
Fondos Mutuos	1.189	1.300
Total equivalente al efectivo	1.189	1.300
Total efectivo y equivalente al efectivo	264.910	296.720

Nota 6 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

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

Concepto	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Documentos y otras cuentas por cobrar (*)	7.828.809	8.926.990
Total	7.828.809	8.926.990

a) Los documentos y otras cuentas por cobrar se descomponen de la siguiente manera:

(*) Documentos y otras cuentas por cobrar	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Gastos operacionales por cobrar	247.935	192.402
Primas de seguros por cobrar	111.364	46.393
Otros (*)	7.469.510	8.688.195
Total	7.828.809	8.926.990

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 6 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar (Continuación)

(*) La apertura de "Otros" es la siguiente:

*Apertura de Cuenta: "Otros"	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Facturas por cobrar	369.818	265.123
Documentos Protestados	-	157
Cuotas Leasing Garantizadas	-	14.948
Anticipo a Proveedores	228	89.106
Vale Vista por Cobrar BBRR	43.881	280.447
Deudores Varios	1.572.513	435.030
Subsidios Leasing (*)	4.346.600	6.876.000
Provisión Cuentas por Cobrar	424.500	38.594
Arriendos por percibir (**)	708.683	688.790
Otros	3.287	-
Total	7.469.510	8.688.195

(*) Al 31 de diciembre de 2022 la compañía tiene 124 MUF pendiente de cobro a sus clientes por la porción del pie de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, regulados por el Título IV D.S. N°120, (V. y U.), de 1995, que reglamenta los Títulos III, IV y V de la Ley N°19.281 sobre Arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa. Estos clientes han postulado a financiar esta porción del pie a través de un subsidio que entrega el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). A la fecha el 85% de esta deuda corresponde a operaciones originadas el año 2022 y 15% de años anteriores. Todas estas operaciones aún se encuentran a la espera de una resolución de asignación por parte del MINVU.

(**) Al 31 de diciembre del 2022, las cuotas por cobrar asociadas a los contratos de leasing administrados a terceros que no son garantizados son llevados a través de una cuenta de orden, no siendo reflejados en el estado de situación financiera.

b) Antigüedad de los deudores comerciales

31/12/2022

	Con vencimiento entre (meses)						Total
	0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
Concepto	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Documentos y otras cuentas por cobrar	930.328	1.205.473	1.218.449	1.774.967	1.124.314	1.575.278	7.828.809
Total	930.328	1.205.473	1.218.449	1.774.967	1.124.314	1.575.278	7.828.809

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 6 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar (Continuación)

b) Antigüedad de los deudores comerciales (continuación)

31/12/2022

	Con vencimiento entre (meses)						Total
	0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
*Apertura de Cuenta: "Documentos y otras cuentas por cobrar"	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos operacionales por cobrar	17.779	17.913	22.536	33.978	85.947	69.782	247.935
Primas de seguros por cobrar	29.794	8.595	5.444	16.471	8.376	42.684	111.364
Otros (*)	882.755	1.178.965	1.190.469	1.724.518	1.029.991	1.462.812	7.469.510
Total	930.328	1.205.473	1.218.449	1.774.967	1.124.314	1.575.278	7.828.809

	Con vencimiento entre (meses)						Total
	0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
*Apertura de Cuenta: "Otros"	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Facturas por cobrar	304.472	18.879	6.766	5.086	-	34.615	369.818
Anticipo a Proveedores	228	-	-	-	-	-	228
Vale Vista por cobrar BBRR	-	-	43.881	-	-	-	43.881
Deudores Varios	260.538	98.462	85.319	383.807	357.639	386.748	1.572.513
Subsidios Leasing (*)	-	1.007.966	995.853	1.189.771	482.179	670.831	4.346.600
Provisión Cuentas por Cobrar	270.632	17.814	19.075	66.812	50.167	-	424.500
Arriendos por percibir (**)	46.798	35.844	39.575	75.842	140.006	370.618	708.683
Otros	87	-	-	3.200	-	-	3.287
Total	882.755	1.178.965	1.190.469	1.724.518	1.029.991	1.462.812	7.469.510

(*) Al 31 de diciembre de 2022 la compañía tiene 124 MUF pendiente de cobro a sus clientes por la porción del pie de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, regulados por el Título IV D.S. N°120, (V. y U.), de 1995, que reglamenta los Títulos III, IV y V de la Ley N°19.281 sobre Arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa. Estos clientes han postulado a financiar esta porción del pie a través de un subsidio que entrega el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). A la fecha el 85% de esta deuda corresponde a operaciones originadas el año 2022 y 15% de años anteriores. Todas estas operaciones aún se encuentran a la espera de una resolución de asignación por parte del MINVU.

(**) A partir de diciembre del 2022, las cuotas por cobrar asociadas a los contratos de leasing administrados a terceros que no son garantizados son llevados a través de una cuenta orden, no siendo reflejados en el estado de situación financiera.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 6 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar (Continuación)

b) Antigüedad de los deudores comerciales (continuación)

31/12/2021

	Con vencimiento entre (meses)						Total
	0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
Concepto	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Documentos y otras cuentas por cobrar	1.695.561	951.696	876.380	2.975.178	1.185.510	1.242.665	8.926.990
Total	1.695.561	951.696	876.380	2.975.178	1.185.510	1.242.665	8.926.990

	Con vencimiento entre (meses)						Total
	0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
*Apertura de Cuenta: "Documentos y otras cuentas por cobrar"	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos operacionales por cobrar	13.843	42	7.843	8.776	75.239	86.659	192.402
Primas de seguros por cobrar	12.412	3.581	2.268	6.862	3.489	17.781	46.393
Otros (*)	1.669.306	948.073	866.269	2.959.540	1.106.782	1.138.225	8.688.195
Total	1.695.561	951.696	876.380	2.975.178	1.185.510	1.242.665	8.926.990

	Con vencimiento entre (meses)						Total
	0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
*Apertura de Cuenta: "Otros"	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Facturas por cobrar	232.217	29.646	-	3.260	-	-	265.123
Documentos Protestados	-	-	-	-	-	157	157
Cuotas Leasing Garantizadas	171	171	10.805	3.801	-	-	14.948
Anticipo a Proveedores	48.965	23.589	5.569	10.983	-	-	89.106
Vale Vista por cobrar BBRR	280.447	-	-	-	-	-	280.447
Deudores Varios	12.792	57.802	12.198	178.882	41.388	131.968	435.030
Subsidios Leasing (*)	1.040.393	797.015	792.676	2.670.713	929.318	645.885	6.876.000
Provisión Cuentas por Cobrar	8.837	5.012	6.557	18.188	-	-	38.594
Arriendos por percibir (**)	45.484	34.838	38.464	73.713	136.076	360.215	688.790
Total	1.669.306	948.073	866.269	2.959.540	1.106.782	1.138.225	8.688.195

(*) Al 31 de diciembre de 2021 la compañía tiene 222 MUF pendiente de cobro a sus clientes por la porción del pie de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, regulados por el Título IV D.S. N°120, (V. y U.), de 1995, que reglamenta los Títulos III, IV y V de la Ley N°19.281 sobre Arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa. Estos clientes han postulado a financiar esta porción del pie a través de un subsidio que entrega el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). A la fecha el 91% de esta deuda corresponde a operaciones originadas el año 2021 y 9% de años anteriores. Todas estas operaciones aún se encuentran a la espera de una resolución de asignación por parte del MINVU.

(**) A partir de diciembre del 2022, las cuotas por cobrar asociadas a los contratos de leasing administrados a terceros que no son garantizados son llevados a través de una cuenta orden, no siendo reflejados en el estado de situación financiera.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 6 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar (Continuación)

c) Deterioro de cuentas por cobrar

31/12/2022

Deterioro de valor de las cuentas por cobrar contabilizados a costo amortizado	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Deterioro de valor, créditos leasing otorgados de cartera propia	304.547	234.339
Total	304.547	234.339

Antigüedad del deterioro de valor de las cuentas por cobrar contabilizados a costo amortizado	Con vencimiento entre (meses)						Total
	0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
*Apertura de Cuenta: "Documento y otras cuentas por cobrar"	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deterioro de valor, créditos leasing otorgados de cartera propia	-	-	-	-	-	304.547	304.547
Total	-	-	-	-	-	304.547	304.547

Movimiento de provision de incobrables	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Saldo Inicial	234.339	334.637
Incremento de la provision	70.208	234.339
Decrementos de provision	-	(334.637)
Total	304.547	234.339

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la sociedad no aplica tasas de provisión de incobrabilidad a la cartera con morosidad.

Debido a los altos niveles de garantías 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, pero si mantiene registrada una provisión por deterioro de los deudores comerciales por M\$ 304.547, correspondientes a subsidios de años anteriores no asignados, distribuyéndose de la siguiente manera:

- Antigüedad entre 2 y 3 años: Se realiza una provisión de incobrables del 30% del subsidio.
- Antigüedad entre 3 y 4 años: Se realiza una provisión de incobrables del 60% del subsidio.
- Antigüedad mayor a 5 años: Se realiza una provisión de incobrables del 100% del subsidio.

En el siguiente cuadro se presentan los contratos de leasing en cobranza judicial, vigentes al 31 de diciembre de 2022:

Cobranza judicial cartera propia	Número de operaciones	Valor cartera M\$
Cartera propia	80	1.514.163

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 6 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar (Continuación)

c) Deterioro de cuentas por cobrar (continuación)

El proceso de cobranza se basa en distintas acciones como envió de SMS, email y cartas certificadas. Para ello contamos con empresas de cobranzas externas que nos prestan apoyo en el contacto con el cliente en diferentes etapas del proceso, tanto en el proceso de cobranza preventivo como en el proceso de cobranza judicial, el cual se aplica en el vencimiento de la cuarta cuota en mora.

Nota 7 - 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 éstos se realicen como tal.

Corrientes	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Moneda Origen
Deudores por leasing corto plazo	2.488.390	2.180.590	UF
Rentas diferidas corto plazo	(2.099.073)	(1.872.644)	UF
Gastos diferidos por activos en proceso	11.059	2.272	CLP
Total corrientes	400.376	310.218	

No Corrientes	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Moneda Origen
Deudores leasing largo plazo	46.092.556	41.394.468	UF
Rentas diferidas largo plazo	(24.012.669)	(21.509.790)	UF
Total no corrientes	22.079.887	19.884.678	
Total	22.480.263	20.194.896	
Total números de operaciones	884	925	

Nota 8 - Activos no Corrientes Clasificados como Mantenedos para la Venta - Propiedades Recuperadas

Concepto	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Propiedad Recuperada	1.132.825	424.350
Provisión menor valor	(25.580)	(44.147)
Total	1.107.245	380.203

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 9 - Otros Activos Financieros - Bonos Subordinados

Concepto	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
* Otros activos financieros	33.651	1.235.068
Total	33.651	1.235.068

*Otros activos financieros	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Bono Subordinado	-	1.235.068
Bono de Renta Fija	33.651	-
Total	33.651	1.235.068

Nota 10 - Activos intangibles distintos de la plusvalía

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la sociedad no mantiene saldos por este concepto.

Nota 11 - Propiedades, Planta y Equipos

Al 31 de diciembre de 2022 existen bienes totalmente depreciados aún en uso:

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

Item	31-12-2022 M\$			31-12-2021 M\$		
	Valor Bruto M \$	Deprec. Acumulada M \$	Valor Neto M\$	Valor Bruto M \$	Deprec. Acumulada M \$	Valor Neto 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	41.265	-	41.265	41.243	22
Total propiedades, planta y equipo	80.244	80.244	-	80.244	80.222	22

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 11 - Propiedades, Planta y Equipos (Continuación)

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

Item	Equipos de oficina M\$	Muebles y útiles M\$	Otros activos fijos M\$	Total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	-	-	22	22
Cambios	-	-	-	-
Adiciones	-	-	-	-
Desapropiaciones	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-
Gastos por depreciación	-	-	-	-
Otros incrementos (disminuciones)	-	-	(22)	(22)
Total cambios	-	-	(22)	(22)
Saldo al 31 de diciembre 2022	-	-	-	-

Item	Equipos de oficina M\$	Muebles y útiles M\$	Otros activos fijos M\$	Total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	-	-	22	22
Cambios	-	-	-	-
Adiciones	-	-	-	-
Desapropiaciones	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-
Gastos por depreciación	-	-	-	-
Otros incrementos (disminuciones)	-	-	-	-
Total cambios	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2021	-	-	22	22

c) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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.

d) El valor de las propiedades plantas y equipos no ha sufrido deterioro de sus valores al 31 de diciembre 2022 y 2021.

e) Al 31 de diciembre de 2022 existen bienes totalmente depreciados aún en uso.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 12 - Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos

a) Impuestos diferidos

Detalle	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos		
Provisión deudores incobrables	82.228	63.272
Perdida Tributaria	181.039	-
Provisión vacaciones	-	62
Otras provisiones	6.907	19.269
Total, activos por impuestos diferidos	270.174	82.603
Pasivos por impuestos diferidos		
Bonos subordinados	-	82.435
Otros activos	225.749	-
Total, pasivos por impuestos diferidos	225.749	82.435
Total, neto Activo (Pasivo)	44.425	168

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

Detalle	01-01-2022	01-01-2021
	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Gastos por impuestos corrientes, netos, nacional	117.098	(489.248)
Gastos por impuestos corrientes, netos, total	117.098	(489.248)
Gastos por impuestos diferidos, netos, nacional	44.257	95.220
Gastos por impuestos diferidos, neto, total	44.257	95.220
Gasto por impuesto a las ganancias	161.355	(394.028)

c) Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2022, la sociedad presenta una renta líquida negativa, por lo que no presenta una provisión.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 12 - Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos (continuación)

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

Detalle	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(343.367)	(570.838)
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	-	(342.848)
Otros incrementos (disminuciones) en cargo por impuestos legales	504.722	519.658
Total ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	504.722	176.810
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	161.355	(394.028)

e) Impuestos por recuperar y por pagar.

Activos por impuestos corrientes

Detalle	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Pagos provisionales mensuales	370.560	1.323.644
Otros créditos	-	330
Total	370.560	1.323.974

Pasivos por impuestos corrientes

Detalle	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Impuesto a la renta primera categoría	-	(489.248)
Pagos provisionales mensuales	(42.238)	(126.443)
Total	(42.238)	(615.691)

Nota 13 - Otros pasivos financieros

Detalle	Saldo al 31-12-2022 M\$	Saldo al 31-12-2021 M\$
Obligaciones con banco Corriente	952.689	1.743.433
Obligaciones con banco No Corriente	7.025	286.843
Otras obligaciones financieras Corrientes	12.878.782	8.173.525
Total Otros Pasivos Financieros	13.838.496	10.203.801

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 13 - Otros pasivos financieros (continuación)

a) Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad registra las siguientes obligaciones con instituciones bancarias:

Préstamos Bancarios	Tipo	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Moneda de Origen
Banco Santander	LC	580.778	571.521	\$
Banco BCI	LC	-	145.334	\$
Banco de Chile	LC	-	149.982	\$
Banco Consorcio	LC	-	4.220	\$
Banco BCI	Préstamo	-	571.595	UF
Banco Santander	Préstamo	286.843	587.624	\$
Banco de Chile	Préstamo	92.093	-	\$
	Total	959.714	2.030.276	

b) Otras obligaciones financieras

Otras obligaciones Financieras	Tipo	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Moneda de Origen
Fondo de Inversion BCI	Otras obligaciones financieras	9.993.244	6.509.437	UF
CHL Capital	Otras obligaciones financieras	2.885.538	1.664.088	UF
	Total	12.878.782	8.173.525	

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

c) Préstamos bancarios y no bancarios

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, registra las siguientes obligaciones financieras con instituciones bancarias y no bancarias.

Clase de pasivo 31-12-2022	País	RUT	Nombre del acreedor	Moneda	hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Más de 1 a 3 años	Más de 3 a 5 años	Más de 5 años	Total Valor Contable	Tipo de Amortización	Tasa efectiva Mes	Total Valor Nominal	Tasa Nominal Mes
Línea de Crédito Bancaria	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	\$	-	580.778	-	-	-	580.778	-	1,58%	580.778	1,58%
Crédito en cuotas	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	\$	25.013	60.055	7.025	-	-	92.093	-	1,02%	92.093	1,02%
Crédito en cuotas	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	\$	77.182	209.661	-	-	-	286.843	-	0,34%	286.843	0,34%
Otras obligaciones financieras	Chile	76.513.509-5	Fondo de Inversiones BCI (*)	UF	-	9.993.244	-	-	-	9.993.244	-	1,49%	9.993.244	1,49%
Otras obligaciones financieras	Chile	76.580.707-7	CHL Capital	UF	-	2.885.538	-	-	-	2.885.538	-	1,30%	2.885.538	1,30%
Total					102.195	13.729.276	7.025	-	-	13.838.496	-	1,15%	13.838.496	1,15%

Clase de pasivo 31-12-2021	País	RUT	Nombre del acreedor	Moneda	hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Más de 1 a 3 años	Más de 3 a 5 años	Más de 5 años	Total Valor Contable	Tipo de Amortización	Tasa efectiva Mes	Total Valor Nominal	Tasa Nominal Mes
Línea de Crédito Bancaria	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	\$	-	571.521	-	-	-	571.521	-	0,75%	571.521	0,75%
Línea de Crédito Bancaria	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	\$	-	145.334	-	-	-	145.334	-	0,76%	145.334	0,76%
Línea de Crédito Bancaria	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	\$	-	149.982	-	-	-	149.982	-	1,25%	149.982	1,25%
Línea de Crédito Bancaria	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	\$	-	4.220	-	-	-	4.220	-	1,25%	4.220	1,25%
Crédito en cuotas	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	\$	74.104	226.677	286.843	-	-	587.624	-	0,34%	587.624	0,34%
Crédito en cuotas	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	UF	189.220	382.375	-	-	-	571.595	-	0,28%	571.595	0,28%
Otras obligaciones financieras	Chile	76.513.509-5	Fondo de Inversiones BCI (*)	UF	6.509.437	-	-	-	-	6.509.437	-	0,77%	6.509.437	0,77%
Otras obligaciones financieras	Chile	76.580.707-7	CHL Capital	UF	-	1.664.088	-	-	-	1.664.088	-	0,44%	1.664.088	0,44%
Total					6.772.761	3.144.197	286.843	-	-	10.203.801	-	0,73%	10.203.801	0,73%

(*) Corresponde al financiamiento por las operaciones de contratos de leasing entregados en garantía al Fondo de Inversiones BCI, en el transcurso que éstas reciban la asignación del subsidio por parte del MINVU. Una vez que es asignado el subsidio, los contratos de leasing son traspasados en propiedad al Fondo de Inversiones BCI, extinguiéndose la deuda.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

d) Vencimientos y Renovaciones Posteriores

Banco	Producto	M\$	Fecha de Vencimiento	Fecha de Renovación
Banco Santander	LC	\$ 580.778	-	Automática
Banco Santander	Préstamo	\$ 286.843	18-11-2023	-
Banco de Chile	Préstamo	\$ 92.093	29-01-2024	-
Fondo de Inversion BCI	Otras obligaciones financieras	\$ 9.993.244	25-01-2023	-
CHL Capital	Otras obligaciones financieras	\$ 2.885.538	27-01-2023	-
Total	Total	13.838.496		

Nota 14 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar

	Código de Cuenta	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
5.21.04.02	Primas de seguros recaudados por pagar a las compañías de seguros	300.816	124.909
5.21.04.04	Cuenta por pagar a los vendedores de bienes raíces (*)	13.380.066	17.153.963
5.21.04.05	Otras cuentas por pagar (**)	702.726	899.928
	Total	14.383.608	18.178.800

(*) Corresponde al saldo de las operaciones que se encuentran por pagar a los vendedores de bienes raíces por créditos leasing cursados.

(**) La apertura de las otras cuentas por pagar es la siguiente:

**Apertura de Cuenta: "Otras cuentas por pagar"	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Arriendos recaudados por pagar a los acreedores	145.018	59.740
Proveedores (*)	272.248	254.565
Honorarios	44.416	33.965
Acreedores Varios	67.400	35.603
Dividendos mínimos por pagar a accionistas	173.644	516.055
Total	702.726	899.928

(*) Corresponde a proveedores de servicios, comisiones de agencias, cuentas por pagar a notarias e inscripciones en CBR.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 14 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar (continuación)

La distribución del rubro por antigüedad es la siguiente:

31-12-2022	Con vencimiento entre (meses)						Total
	0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
*Antigüedad de: "Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar"	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Primas de seguros recaudados por pagar a las compañías de seguros	102.609	100.308	97.899	-	-	-	300.816
Cuenta por pagar a los vendedores de bienes raíces	5.373.617	3.831.952	2.682.577	1.453.228	38.692	-	13.380.066
Otras cuentas por pagar*	562.394	61.649	9.869	33.509	13.465	21.840	702.726
Total	6.038.620	3.993.909	2.790.345	1.486.737	52.157	21.840	14.383.608

La distribución de "Otras cuentas por pagar" por antigüedad es la siguiente:

31-12-2022	Con vencimiento entre (meses)						Total
	0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
*Antigüedad de: "Otras cuenta por pagar"	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Arrendos recaudados por pagar a los acreedores	145.018	-	-	-	-	-	145.018
Proveedores	167.644	53.469	6.474	28.132	11.869	4.660	272.248
Honorarios	27.549	7.717	-	2.815	1.076	5.259	44.416
Acreedores Varios	48.539	463	3.395	2.562	520	11.921	67.400
Dividendos mínimos por pagar a accionistas	173.644	-	-	-	-	-	173.644
Total	562.394	61.649	9.869	33.509	13.465	21.840	702.726

Nota 15 - Cuentas por Cobrar y por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta el siguiente detalle de los saldos, transacciones y demás requerimientos establecidos por la NIC 24.

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

15.1) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de la transacción	Vencimiento	Naturaleza de la transacción	Moneda	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
		* Otras cuentas por cobrar a entidades relacionadas	-	Cuenta corriente	pesos	13.126.701	13.610.571
Total						13.126.701	13.610.571

La apertura de las cuentas es:

Apertura de Cuenta		* Otras cuentas por cobrar a entidades relacionadas					
RUT	Sociedad	Descripción de la transacción	Vencimiento	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
96.546.470-0	Hipotecaria La Construcción S.A.	Préstamos en cta. cte.	Sin vencimiento	Cuenta corriente	pesos	9.207.153	9.589.878
76.491.474-0	Grupo Financiero Pacal S.A.	Préstamos en cta. cte.	90 días a 1 año	Cuenta corriente	pesos	3.702.855	3.269.777
76.256.371-1	HLC Capital	Préstamos en cta. cte.	Hasta 90 días	Cuenta corriente	pesos	216.693	716.300
96.971.830-8	Patrimonio Separado V	Préstamos en cta. cte.	Hasta 90 días	Cuenta corriente	pesos	-	34.616
Total						13.126.701	13.610.571

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

15.2) Cuentas por pagar empresas relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de la transacción	Vencimiento	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
		* Otros cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	Cuenta corriente	pesos	-	380.877
Total						-	380.877

La apertura de las cuentas es:

Apertura de Cuenta		* Otros cuentas por pagar a entidades relacionadas					
RUT	Sociedad	Descripción de la transacción	Vencimiento	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
76.256.371-1	HLC Capital	Préstamos en cta. etc.	Hasta 90 días	Cuenta corriente	pesos	-	380.877
Total						-	380.877

15.3) Transacciones con empresas relacionadas.

RUT	Sociedad	Pais de origen	Naturaleza de la relación	Moneda	Descripción de la transacción	31-12-2022 M\$	Efecto en Resultado cargo(abono)	31-12-2021 M\$	Efecto en Resultado cargo(abono)
76.256.371-1	HLC Capital S.A.	Chile	Controlador común	Pesos	Servicios compartidos	(118.730)	-	32.006	-
96.546.470-0	Hipotecaria La Construccion S.A	Chile	Controladora	Pesos	Cuenta corriente mercantil	(330.946)	-	3.862.663	1.204.342
96.546.470-0	Hipotecaria La Construccion S.A	Chile	Controladora	Pesos	Intereses	1.129.094	1.129.094		
96.546.470-0	Hipotecaria La Construccion S.A	Chile	Controladora	Pesos	Servicios compartidos	(1.180.873)	(1.180.873)		
76.491.474-0	Grupo Financiero Pacal S.A.**	Chile	Matriz - Controladora	UF	Reajustes	433.078	-	202.009	-

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no presenta provisión de incobrables por saldos con empresas relacionadas.

Nota 16 - Otros pasivos no financieros.

Detalle	Saldo al	Saldo al
	31-12-2022	31-12-2021
	M \$	M \$
Arriendos por remesar a inversionistas (*)	257.610	544.292
Total	257.610	544.292

(*) A partir de diciembre del 2022, las cuotas por cobrar asociadas a los contratos de leasing administrados a terceros que no son garantizados son llevados a través de una cuenta orden, no siendo reflejados en el estado de situación financiera.

Nota 17 - Provisiones por beneficios a los empleados.

17.1 Provisiones para beneficios

Detalle	Saldo al	
	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Provisión vacaciones	-	231
Total Beneficios a los empleados	-	231

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 17 - Provisiones por beneficios a los empleados. (Continuación)

17.2 Los movimientos del ejercicio se detallan en el siguiente cuadro:

Detalle	Saldo al	
	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Saldo al 01 de enero de 2022 / 2021	231	4.467
Provisiones reconocidas	126	2.560
Liberación de provisiones	(357)	(6.796)
Total	-	231

Nota 18 - Otras Provisiones

Detalle	Saldo al 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021
	M\$	M\$
Provision Incobrabilidad	304.547	234.339
Otras Provisiones	545.052	846.794
Otras Provisiones	849.599	1.081.133

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 19 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda

Descripción del concepto	Moneda	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	\$ No reajutable	\$ 264.910	\$ 296.720
Otros activos no financieros, corrientes	UF	\$ 400.376	\$ 310.218
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	UF	\$ 7.828.809	\$ 8.926.990
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	\$ No reajutable	\$ 13.126.701	\$ 13.610.571
Activos por impuestos, corrientes	\$ No reajutable	\$ 370.560	\$ 1.323.974
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	UF	\$ 33.651	\$ 1.235.068
Otros activos no financieros, no corrientes	UF	\$ 22.079.887	\$ 19.884.678
Activos no corrientes	\$ No reajutable	\$ 1.107.245	\$ 380.203
Propiedades, Planta y Equipo	\$ No reajutable	\$ -	\$ 22
Activos por impuestos diferidos	\$ No reajutable	\$ 270.174	\$ 82.602
Total de activos (resumen)	\$ No reajutable	\$ 15.139.590	\$ 15.694.092
	UF	\$ 30.342.723	\$ 30.356.954
Total activos clasificados por moneda		\$ 45.482.313	\$ 46.051.046
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos no financieros, corrientes	UF	\$ 257.610	\$ 544.292
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	UF	\$ 13.380.066	\$ 17.153.963
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	\$ No reajutable	\$ 1.003.542	\$ 1.024.837
Otros pasivos financieros, corrientes	UF	\$ 12.878.782	\$ 1.743.433
Otros pasivos financieros, corrientes	\$ No reajutable	\$ 952.689	\$ 8.173.525
Otras provisiones, corrientes	\$ No reajutable	\$ 849.599	\$ 1.081.133
Pasivos por Impuestos, corrientes	\$ No reajutable	\$ 42.238	\$ 615.691
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	\$ No reajutable	\$ -	\$ 231
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	\$ No reajutable	\$ -	\$ 380.877
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	\$ No reajutable	\$ 7.025	\$ 286.843
Pasivo por impuestos diferidos	\$ No reajutable	\$ 225.749	\$ 82.436
Total de pasivos (resumen)	\$ No reajutable	\$ 3.080.842	\$ 11.645.573
	UF	\$ 26.516.458	\$ 19.441.688
Total pasivos clasificados por moneda		\$ 29.597.300	\$ 31.087.261

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Nota 20 - Propiedad, Control y Capital

Al 31 de diciembre de 2022, los accionistas de la Sociedad son los siguientes:

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

Control de la Sociedad:

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

Capital Social:

Al 31 de diciembre de 2022 el capital suscrito y pagado de la Sociedad, alcanzaba a M\$ 5.551.808 dividido en 264.218 acciones suscritas y pagadas.

Nota 21 - Ingresos de Actividades Ordinarias

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del rubro es la siguiente:

Concepto	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
Arriendos percibidos	1.407.375	1.150.551
Interés por arriendo en mora	2.030	1.672
Comisión por administración de cartera	416.873	325.539
Otras Comisiones	785.321	354.567
Otros ingresos operacionales (*)	25.382.043	37.075.473
Ingresos por alzamientos	26.231	36.568
Total	28.019.873	38.944.370

(*) Corresponde a las ventas de cartera efectuadas a los inversionistas durante el año según el siguiente detalle:

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 21 - Ingresos de Actividades Ordinarias (continuación)

Sociedades	Resultado por endoso	
	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
FONDO DE INVERSIÓN BCI HLC I	20.627.085	4.645.782
FONDO DE INVERSION SECURITY	-	5.228.733
SECURITIZADORA SECURITY	-	22.807.553
FONDO INVERSION WEG	2.816.821	3.715.371
OTROS	1.938.137	678.034
Total otros ingresos operacionales	25.382.043	37.075.473

Nota 22 - Costo de Ventas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del rubro es la siguiente:

Concepto	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
Remuneraciones	(2.313)	(17.572)
Gastos por recaudacion de arriendos	(115.448)	(76.294)
Pérdida por provisión de prepago	(236.444)	(221.110)
Prima de póliza del seguro de garantía	(6.894)	(9.169)
Costo por Endoso	(23.088.076)	(35.332.609)
* Otros costos de ventas	(1.194.878)	(680.622)
Total	(24.644.053)	(36.337.376)

*Apertura de Cuenta: "Otros costos de ventas"	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
Gastos de escrituración	(1.134.639)	(616.306)
Conservador de bienes raíces	(8.716)	(556)
Honorarios	(51.523)	(63.760)
Total	(1.194.878)	(680.622)

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 23 - Otras Ganancias (Pérdidas)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del rubro es la siguiente:

Concepto	01-01-2022	01-01-2021
	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Ganancias en valor razonable (*)	(503.820)	(43.158)
Mantenidos para negociar	(375.965)	(215.898)
Pérdidas en valor razonable	(854.268)	(372.903)
Total	(1.734.053)	(631.959)

(*) Al 31 de diciembre de 2022, el pago recibido desde el MINVU a través del medio de pago de bonos BVL fue por 404 MUF, los cuales fueron vendidos en el mercado bajo la par, generando una pérdida equivalente a M\$ 503.820.

(*) Al 31 de diciembre de 2021, el pago recibido desde el MINVU a través del medio de pago de bonos BVL fue por 268 MUF, los cuales fueron vendidos en el mercado bajo la par, generando una pérdida equivalente a M\$43.158.

Nota 24 - Gastos de administración.

Concepto	01-01-2022	01-01-2021
	31-12-2022	31-12-2021
	M \$	M \$
Sistemas de originación	(1.180.873)	(581.141)
Multas	(771)	(901)
Servicios básicos	-	(46)
Arriendos	-	(20.795)
Servicios profesionales	(298.591)	(121.205)
Almacenaje de documentos	-	(315)
Patentes	(74.821)	(70.175)
Contribuciones	(76.967)	(16)
Otros gastos de administración	(46.347)	(35.635)
Total gastos de administración	(1.678.370)	(830.229)

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 25 - Ingresos financieros.

Concepto	01-01-2022	01-01-2021
	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Ingresos financieros	8.375	7.542
Total	8.375	7.542

Nota 26 - Costos financieros.

Concepto	01-01-2022	01-01-2021
	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Intereses préstamos bancarios	(387.906)	(151.364)
Otros gastos financieros	(231.804)	(40.761)
Total	(619.710)	(192.125)

Nota 27 - Otros ingresos por función

Concepto	01-01-2022	01-01-2021
	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Ingreso por Cobranza	173.843	114.772
Total	173.843	114.772

Nota 28 - Resultado vivienda recuperada

Concepto	01-01-2022	01-01-2021
	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Resultado viviendas recuperadas	35.487	38.466
Total	35.487	38.466

Nota 29 - Diferencia de Cambio.

La sociedad no registra transacciones por este concepto al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 30 - 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 31 - Remuneración del Directorio

Los directores de la Sociedad no perciben remuneraciones ni dietas.

Nota 32 - Contingencias y Restricciones

Entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, no se han registrado contingencias y restricciones que revelar.

Nota 33 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2022, la sociedad no ha sido objeto de sanciones por parte de algún organismo regulador.

La Sociedad, con fecha 04 de febrero de 2021 fue notificada de la Resolución Exenta N°115-007-2021, emitida el 21 de enero de 2021 por la Unidad de Análisis Financiero (UAF), mediante la cual dicho organismo determinó sancionar a la sociedad, luego de una visita de rutina en terreno efectuada el 25 de septiembre de 2018, por haber incurrido en ciertos incumplimientos normativos a las disposiciones de las Circulares N°49 de 2012, N°54 de 2015 y N°57 de 2017 de la UAF. En virtud de lo anterior, la UAF aplicó una amonestación escrita y una multa a Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. por un monto total de 30 U.F, por considerar que los incumplimientos normativos fueron de carácter leve conforme a lo establecido en la letra a) del artículo 19 de la Ley 19.913. La multa fue pagada el 13 de abril de 2021.

Fecha de Resolución	21/01/2021
N° Resolución	115-007-2021
Organismo Fiscalizador	UAF
Fecha de notificación	04/02/2021
Persona Sancionada	Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.
Monto de la sanción en UF	30
Causa de la sanción	Incumplimientos normativos de carácter leve a las disposiciones de las circulares N°49 de 2012, N°54 de 2015 y N°57 de 2017 de la UAF.

Esta Sanción no fue objeto de reclamación judicial.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 34 - Medioambiente

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

Nota 35 - Hechos Relevantes

Con fecha 4 de mayo de 2022, en sesión de directorio de la Sociedad, don Ariel Magendzo Weinberger presentó su renuncia al cargo de director de Hipotecaria la Construcción Leasing S.A.

Con fecha 28 de marzo del año 2023, Hipotecaria La Construcción Leasing S.A informó al mercado de capitales mediante hecho esencial que como resultado de una investigación interna, se había detectado evidencia de una manipulación en la contabilización de pasivos de la Compañía afectando la "Cuenta por pagar a vendedores de bienes raíces", cuya estimación preliminar implicaba un incremento en dicha cuenta en aproximadamente 55 mil unidades de fomento para Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

Con fecha 2 de mayo del año 2023, en sesión extraordinaria de Directorio, se dio a conocer el informe elaborado por el auditor forense Forensic & Compliance Advisory Ltd., en cuyo resultado confirmó la existencia de inconsistencias detectadas por la compañía entre el registro contable de pago de 71 operaciones de crédito y la información contenida en las cartolas bancarias sobre dichos pagos. Sin embargo, no fue posible explicar el origen de dichas diferencias en el periodo analizado.

Los efectos de las diferencias identificadas fueron corregidas en estos estados financieros y se encuentran detallados en la Nota 2.3.

Al 31 de diciembre de 2022, la sociedad no tiene otros hechos relevantes que informar.

Nota 36 - Hechos Posteriores

Con fecha 28 de marzo del año 2023, Hipotecaria La Construcción Leasing S.A informó al mercado de capitales mediante hecho esencial que como resultado de una investigación interna, se había detectado evidencia de una manipulación en la contabilización de pasivos de la Compañía afectando la "Cuenta por pagar a vendedores de bienes raíces", cuya estimación preliminar implicaba un incremento en dicha cuenta en aproximadamente 55 mil unidades de fomento para Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

A la fecha de la emisión de estos estados financieros se había firmado un acuerdo por la venta de 750 mil unidades de fomento de contratos de leasing con la Compañía de Seguros de Vida Consorcio, cuya ejecución se materializará en el mes de septiembre de 2023.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 36 - Hechos Posteriores (continuación)

Por otra parte, se llegó a un preacuerdo para la venta de otras 800 mil unidades de fomento de contratos de leasing y mutuos hipotecarios, a través de su matriz Hipotecaria La Construcción S.A., el que será formalizado durante las próximas semanas y cuya venta se materializará durante el mes de octubre de 2023.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha, no se han producido otros hechos posteriores que informar que puedan afectar los presentes estados financieros.