

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 2023

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 Financieros

Carta a los Accionistas

Señores accionistas,

Producto del nivel de cartera que la compañía acumuló a fines del 2022, los niveles de endeudamientos alcanzados a esa fecha y la no colocación de un bono securitizado, por condiciones de mercado, que la compañía venía trabajando durante los últimos meses, se decidió frenar la originación de nuevos contratos y orientar los esfuerzos a la colocación directa de estos instrumentos en inversionistas institucionales, especialmente compañías de seguro de vida con el objeto de poder generar la liquidez suficiente para cubrir el deterioro patrimonial ocasionado por el fraude detectado durante el 2023 y que ocasionó reconocer pasivos no contabilizados por 55 mil unidades de fomento en Hipotecaria La Construcción Leasing.

Es así como producto de esta nueva estrategia, la compañía llegó a un acuerdo para vender la mayor parte de la cartera a dos compañías de seguro.

Al cierre del ejercicio 2023 se habían vendido MM\$ 27.231 contratos de Leasing habitacional a Compañía de Seguros de Vida Consorcio y MM\$ 16.294 de contratos de leasing habitacional y de mutuos hipotecarios, a través de su matriz Hipotecaria La Construcción S.A., a Compañía de Seguros de Vida Security. Este acuerdo aún se encuentra en ejecución, generándose ya una venta de cartera por MM\$ 10.973 durante enero 2024. Las anteriores ventas durante el 2023 generaron un efecto de MM\$ 4.660 en el margen y una importante disminución en el apalancamiento de la compañía producto del acopio y por ende financiamiento de dichas operaciones.

Con posterioridad a la completa ejecución de dichas ventas, la compañía mantendrá una cartera propia en su mayoría a contratos en mora y en proceso de normalización. Los plazos necesarios para regularizarla y posteriormente venderla en condiciones de mercado son de entre 6 y 36 meses, en cambio los requeridos para venderla en las actuales condiciones, pero con niveles de descuento dada su condición, son de entre 6 y 18 meses.

Por otra parte, los pasivos financieros se encuentran en su mayoría en el corto plazo

Considerando el descalce de plazos y no haber podido levantar nuevas opciones de financiamiento, la compañía está siguiendo un plan de acción sustentado en tres pilares y cuyo principal objetivo es darle solución a la situación de iliquidez que enfrenta hoy en día la Compañía.

(i) Búsqueda de socio estratégico:

El controlador se encuentra en un proceso de búsqueda de un socio estratégico que potencie el desarrollo de la compañía, que permita sustentar su plan de negocios, crecimiento y reducción de pasivos, fortaleciendo de este modo su situación de liquidez. Durante el año, se llegó a un preacuerdo con dos potenciales socios estratégicos, sin embargo no se logró concretar ninguna de esas alternativas.

(ii) Venta de Cartera Propia:

Se está en proceso de contactar fondos, que permitan a la compañía enajenar parcial o totalmente su cartera en normalización de manera de generar liquidez rápidamente para reducir pasivos vencidos.

(iii) Renegociación de pasivos con actuales acreedores:

La compañía ha comenzado conversaciones con los acreedores con la intención de lograr mayores plazos de pago, en línea con los plazos de normalización o venta de la cartera, de manera de calzar los activos y pasivos.

Durante el mes de abril del presente año, la compañía debió remitir los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, esto como consecuencia del ajuste ocasionado por el deterioro de la cuenta por cobrar con empresas relacionadas solicitado por los auditores externos EY, con el objeto de emitir la opinión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 sin salvedades

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023 el resultado de Hipotecaria la Construcción Leasing S.A arrojó una pérdida de \$1.231,3 millones, lo que se compara negativamente con la utilidad del año anterior de \$578,8 millones. Este menor resultado se explica principalmente por la venta de cartera realizada durante el año, compensado por la provisión de incobrabilidad de la cuenta por cobrar a empresa relacionadas asociada al Grupo Financieros Pacal. De esta manera el patrimonio neto de la sociedad al 31 de diciembre de 2023 asciende a la suma de \$14.827 millones.

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 cuatro millones ochocientos mil unidades de fomento, al 31 de diciembre del año 2023.

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 5.000 cupos durante el 2023 para postular al subsidio.

Actividades y Negocios de la Entidad

La sociedad compite 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 2023, la compañía no originó operaciones

Al 31 de diciembre del 2023 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 relocalización 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 2023:

Cuotas Morosas	N° Contratos	Saldo Insoluto M\$	Provisión Incobrables M \$
Al Día	25	509.889	-
1 a 6 Cuotas	33	851.434	-
7 a 9 Cuotas	24	591.772	-
Más de 9 Cuotas	122	2.538.223	-
Total	204	4.491.318	-

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 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 2023, los accionistas de la sociedad son los siguientes:

Accionistas		N° 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%

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 2023 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 2023 registra una pérdida de M\$ 1.231.389

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	\$ 9.129.965
Otras reservas	\$ 145.496
Patrimonio	\$ 14.827.269

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 2023 no percibieron remuneraciones ni se registraron gastos asociados al directorio.

Durante el año 2023 no se contrataron asesorías.

Remuneración de Ejecutivos Principales

El durante el año 2023 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	1
Entre 3 y 6 años	3
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 2023 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 detectada 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.

Dado lo anterior, el Directorio instruyó el inicio de una investigación externa e independiente, para lo cual contrató al auditor forense Forensic & Compliance Advisory Ltda., con el objetivo de determinar el origen de esta diferencia.

Al respecto, 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 contratos de leasing habitacional y mutuos hipotecarios, de su matriz Hipotecaria La Construcción S.A., 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.

Dado lo anterior, el Directorio, contrató una segunda auditoría forense a la firma Grant Thornton. Con fecha 3 de agosto de 2023, el Directorio de la Compañía tomó conocimiento de este segundo informe forense, el cual fue enviado a la Comisión para el Mercado Financiero. Dicho informe corrobora las 49 mil unidades de fomento y explica el origen de la diferencia. Ambos informes fueron proporcionados a los auditores externos EY, con el objeto de poder reemitir los estados financieros

al 31 de diciembre del 2022. Los cuales fueron remitidos con fecha 11 de septiembre de 2023.

Hipotecaria La Construcción S.A. presentó una querrela por los delitos de apropiación indebida, engaño para la obtención de firma, provecho con ánimo de lucro de bienes provenientes de actividad y asociación ilícitas para lavado de activos y el cuasidelito de ocultamiento o disimulación del origen ilícito de determinados bienes, para perseguir la responsabilidad penal de quienes participaron en la realización de pagos a beneficiarios no válidos que causaron a la compañía el perjuicio económico.

Se informa que, por las características propias de la administración de las operaciones, es posible que se produzcan compras o traspasos de cartera(s) desde otras administradoras, conformadas por operaciones de similar naturaleza, en virtud de la solicitud que podrían formular los respectivos inversionistas o endosatarios de los contratos de mutuos hipotecarios endosables.

Al efecto, Compañía de Vida Security y Banco Security han manifestado su intención de entregar la administración de sus contratos a una de sus empresas relacionadas, traspasando la administración de 2.667 contratos a partir del 01 de enero de 2024 y 2.027 contratos a partir del 29 de febrero de 2024.

Hechos Posteriores

Con fecha 26 de febrero de 2024 don Carlos Hurtado Rourke presentó su renuncia al cargo de director de la Sociedad. Con posterioridad al 31 de diciembre de 2023 y hasta la fecha, no se han producido otros hechos posteriores que informar que puedan afectar los presentes estados financieros.

En la opinión del Informe de Auditoría a los Estados Financieros del 31 de diciembre de 2023, los auditores externos EY incluyeron un párrafo de salvedad que indicaba lo siguiente “la Compañía ha incluido cuentas por cobrar con empresas relacionadas por M\$ 3.879.312 que presentan indicios de posible deterioro”.

Al respecto, lo instruido por la Comisión para el Mercado Financieros (“CMF”) a Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. (la “Compañía”), de acuerdo al oficio 44275, la compañía debía proporcionar a los auditores externos todos los antecedentes necesarios y/o evidencia suficiente para emitir una opinión sin salvedades y remitir los estados financieros. Sin embargo, la compañía no cuenta con evidencia física que permita respaldar dicho reconocimiento de la deuda, por lo que procedió a realizar los ajustes correspondientes a los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, generando una provisión por incobrabilidad en la cuenta con empresas relacionadas por M\$3.879.312.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2023 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 2023.

a) Análisis comparativo:

Liquidez

Al 31 de diciembre de 2023 se presenta un aumento en el índice de liquidez corriente de 2.07 puntos con respecto a diciembre de 2022, principalmente por la menor deuda financiera asociada al acopio de cartera.

Endeudamiento

La razón de endeudamiento a corto plazo y largo plazo al cierre de diciembre de 2023 presenta una variación negativa respecto a diciembre de 2022 principalmente por el menor apalancamiento de la compañía.

Actividad

Las operaciones originadas por leasing habitacional han disminuido levemente durante el período 2023 con respecto al periodo 2022, producto de no haber originado operaciones durante los dos últimos meses del año.

Rentabilidad

La rentabilidad sobre el patrimonio a diciembre de 2023 presenta una variación negativa de 11,14 puntos con respecto a diciembre de 2022 producto de la provision de la cuenta por cobrar de empresa relacioanda.

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 2023 se verifica un aumento de M\$ 949.867 del flujo operacional con respecto al mismo periodo de 2022.

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

En el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2023 se verifica un aumento del flujo de inversión de M\$ 14.378.156 explicado principalmente por un aumento en préstamos a las empresas relacionadas durante el periodo 2023.

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

En el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2023 se refleja una disminución en las actividades de financiamiento de M\$ 15.266.784 explicado por una menor obtención de prestamos de corto plazo y empresas relacionadas.

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 2023 la operación se ha financiado principalmente con los flujos recibidos por venta de contratos de leasing habitacional a inversionistas por la venta de bienes recuperados 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.

Análisis de riesgo de mercado:

a) Originación 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 seguro

Principales Indicadores:

	Diciembre Año 2023	Diciembre Año 2022
Indicadores de Liquidez		
Liquidez Corriente	2,82	0,75
Razón Ácida	2,82	0,75
Indicadores de Endeudamiento		
Deuda Corto Plazo / Deuda Total	0,98	0,99
Deuda largo Plazo / Deuda Total	0,02	0,01
Leverage (Veces)	0,38	1,86
Indicadores de Rentabilidad		
Rentabilidad Sobre Patrimonio	14,78%	3,64%
Rentabilidad Sobre Ingresos de Actividades Ordinarias	11,18%	2,07%
Otros Índices		
Deuda/Activos	0,28	0,65
Total de Activos M\$	24.799.619	45.482.313
Utilidad / (Pérdida) M\$	2.647.923	578.816

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 2023 y 31 de diciembre de 2022

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y directores
Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.:

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo con los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo con tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Duda sustancial acerca de la capacidad de una Entidad para continuar como una Empresa en Marcha

Los estados financieros adjuntos han sido preparados suponiendo que la Compañía continuará como una empresa en marcha. Como se indica en Nota 2.22 de los estados financieros, la Compañía presenta un capital de trabajo negativo, incluyendo pasivos vencidos a la fecha de emisión de estos estados financieros, ha reducido líneas de negocio y ha incluido una declaración de la Administración en Nota 2.22 con la existencia de una duda sustancial acerca de la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha. La evaluación de la Administración de estos hechos y circunstancias y los planes de la Administración al respecto, también, se describen en la mencionada nota. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste que podría resultar de la resolución de esta incertidumbre. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Otros asuntos – Reformulación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023

En nuestro informe de fecha 27 de marzo de 2024, expresamos una opinión con una salvedad por el posible efecto del deterioro de las cuentas por cobrar con empresas relacionadas por M\$ 3.879.312, las cuales presentaban indicios de posible deterioro. La Compañía había evaluado el deterioro de estas cuentas por cobrar y había determinado que no se requeriría ningún ajuste por dicho concepto. La Compañía no nos había proporcionado evidencia de auditoría suficiente y apropiada de las pruebas de deterioro realizadas por ella y así mismo no pudimos satisfacernos mediante otros procedimientos de auditoría del resultado de dichas pruebas. En consecuencia, no pudimos determinar si era necesario realizar cualquier ajuste a estos montos. Como se indica en la Nota 2.3 la Compañía no cuenta con evidencia que permita respaldar el reconocimiento de dicho activo y, por lo tanto, procedió a deteriorar dicha cuenta por cobrar y reformular los estados financieros al 31 de diciembre de 2023. En consecuencia, nuestra actual opinión sobre los estados financieros reformulados del año 2023, como aquí se presentan, es distinta de la expresada en nuestro informe anterior.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

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

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



Daniel Zacharow Milleo
EY Audit Ltda.

Santiago 26 de abril de 2024

Estados Financieros

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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 - 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	7
2.4) Período cubierto de los Estados Financieros.....	9
2.5) Cambios en políticas contables y Revelaciones.	9
2.6) Moneda funcional y presentación	16
2.7) Base de conversión.....	17
2.8) Uso de estimaciones y juicios.....	17
2.9) Efectivo y equivalentes al efectivo	17
2.10) Activos y pasivos financieros.....	17
2.11) Pérdidas por deterioro de valor	19
2.12) Cuenta corriente Empresa relacionada, que devengan intereses.....	20
2.13) Otros activos no financieros - contratos leasing.....	20
2.14) Otros activos financieros - bonos subordinados	20
2.15) Otros activos financieros - activos no corrientes mantenidos para la venta (activos para leasing)	21
2.16) Impuesto a la renta e impuestos diferidos	21
2.17) Provisiones.....	22
2.18) Dividendos	22
2.19) Reconocimiento de los ingresos y gastos.....	22
2.20) Transferencias de Activos Financieros Contabilizados como Ventas bajo IFRS 9.....	22
2.21) Política de Valorización Bono Vivienda Leasing (BVL)	23
2.22) Hipótesis de negocio en marcha	23
Nota 3 - Cambios Contables	25
Nota 4 - Administración de Riesgos	25
Nota 5 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo	30

Estados Financieros

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 6 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar.....	30
Nota 7 - Otros Activos no Financieros - Contratos de Leasing	35
Nota 8 - Activos no Corrientes Clasificados como Mantenidos para la Venta - Propiedades Recuperadas	35
Nota 9 - Otros Activos Financieros - Bonos Subordinados	36
Nota 10 - Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos	36
Nota 11 - Otros pasivos financieros	38
Nota 12 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar	40
Nota 13 - Cuentas por Cobrar y por pagar a entidades relacionadas	42
Nota 14 - Otros pasivos no financieros.....	43
Nota 15 - Provisiones por beneficios a los empleados.	43
Nota 16 - Otras Provisiones	43
Nota 17 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda.....	44
Nota 18 - Propiedad, Control y Capital.....	45
Nota 19 - Ingresos de Actividades Ordinarias	45
Nota 20 - Costo de Ventas.....	46
Nota 21 - Otras Ganancias (Pérdidas)	46
Nota 22 - Gastos de administración.	47
Nota 23 - Ingresos financieros.....	47
Nota 24 - Costos financieros.	47
Nota 25 - Otros ingresos, por función.....	47
Nota 26 - Resultado Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre importes en libro anterior y el valor razonable de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable.	48
Nota 27 - Diferencia de Cambio.	48
Nota 28 - Política de Dividendos	48
Nota 29 - Remuneración del Directorio	48
Nota 30 - Contingencias y Restricciones.....	48
Nota 31 - Sanciones.....	49
Nota 32 - Medioambiente	49
Nota 33 - Hechos Relevantes	49
Nota 34 - Hechos Posteriores	50

Estados Financieros

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificado

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

ACTIVOS	31-12-2023		31-12-2022
	Nota	M\$	M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	294.339	264.910
Otros activos no financieros, corrientes	(7)	128.858	400.376
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	6.839.197	7.828.809
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(13.1)	7.918.604	13.126.701
Activos por impuestos, corrientes	(10.e)	25.163	370.560
Total activo corriente		<u>15.206.161</u>	<u>21.991.356</u>
Activo no Corriente			
Otros activos financieros no corrientes	(9)	15	33.651
Otros activos no financieros no corrientes	(7)	4.362.460	22.079.887
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)	1.272.379	1.107.245
Activos por impuestos diferidos	(10.a)	79.291	270.174
Total activo no corriente		<u>5.714.145</u>	<u>23.490.957</u>
Total Activos		<u>20.920.306</u>	<u>45.482.313</u>

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificado

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31-12-2023	31-12-2022
		M\$	M\$
Pasivo Corriente			
Otros pasivos financieros, corrientes	(11)	3.331.697	13.831.471
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(12)	1.040.809	14.383.608
Otras provisiones, corrientes	(16)	733.687	849.599
Pasivos por Impuestos, corrientes	(10.e)	80.742	42.238
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	(15)	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes	(13.2)	-	-
Otros pasivos no financieros, corrientes	(14)	794.058	257.610
Total de pasivos corrientes		<u>5.980.993</u>	<u>29.364.526</u>
Pasivo no Corriente			
Otros pasivos financieros, no corrientes	(11)	-	7.025
Pasivo por impuestos diferidos	(10.a)	112.044	225.749
Total pasivo no corriente		<u>112.044</u>	<u>232.774</u>
Total pasivos		<u>6.093.037</u>	<u>29.597.300</u>
Patrimonio			
Capital emitido	(18)	5.551.808	5.551.808
Ganancias (pérdidas) acumuladas		9.129.965	10.187.709
Otras reservas		145.496	145.496
Total patrimonio		<u>14.827.269</u>	<u>15.885.013</u>
Total Patrimonio y Pasivos		<u>20.920.306</u>	<u>45.482.313</u>

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Resultados Integrales

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Ganancia (pérdida)	Nota	01-01-2023	01-01-2022
		31-12-2023	31-12-2022
		M\$	M\$
5.31.10.00 Ingresos de actividades ordinarias	(19)	23.678.790	28.019.873
5.31.10.06 Otros ingresos		23.678.790	28.019.873
5.31.20.00 Costo de Ventas	(20)	(19.018.776)	(24.644.053)
5.31.20.01 Remuneraciones	(20)	-	(2.313)
5.31.20.02 Gastos por recaudación de arriendos	(20)	(131.445)	(115.448)
5.31.20.03 Pérdida por provisión de prepago	(20)	(305.226)	(236.444)
5.31.20.04 Prima de póliza del seguro de garantía	(20)	(4.623)	(6.894)
5.31.20.05 Costo por Endoso	(20)	(18.577.424)	(23.088.076)
5.31.20.05 Otros costos de ventas	(20)	(58)	(1.194.878)
5.31.00.00 Ganancia bruta		4.660.014	3.375.820
5.32.01.00 Otros ingresos, por función	(25)	251.979	173.843
5.32.03.00 Gastos de administración	(22)	(1.659.830)	(1.678.370)
5.32.05.00 Otras ganancias (pérdidas)	(21)	(3.966.480)	(1.734.053)
5.32.00.00 Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales		(714.317)	137.240
5.33.02.00 Ingresos financieros	(23)	37.085	8.375
5.33.03.00 Costos financieros	(24)	(642.726)	(619.710)
5.33.06.00 Resultados por unidades de reajuste		376.945	856.069
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	(26)	(182.629)	35.487
5.33.00.00 Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(1.125.642)	417.461
5.34.01.00 Gasto por impuestos a las ganancias	(10.b)	(105.747)	161.355
5.35.01.00 Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
5.35.00.00 Ganancia (pérdida)		(1.231.389)	578.816
5.39.00.00 Resultado integral total		(1.231.389)	578.816
Resultado integral atribuible a			
5.42.00.00 Resultado integral total		(1.231.389)	578.816

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Total patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
2023				
Saldo inicial período actual 01.01.2023	5.551.808	145.496	10.187.709	15.885.013
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por corrección de errores	-	-	-	-
Saldo inicial reexpresado	5.551.808	145.496	10.187.709	15.885.013
Dividendos	-	-	173.645	173.645
Cambios en Patrimonio				
Resultado Integral	-	-	-	-
Otros cambios en el patrimonio	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	(1.231.389)	(1.231.389)
Saldo final período actual 31.12.2023	5.551.808	145.496	9.129.965	14.827.269
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 corrección 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

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Estado de Flujo de Efectivo Directo	01-01-2023	01-01-2022
	Nota 31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
5.51.01.00 Clases de cobros por actividades de operación	35.033.654	61.291.852
5.51.01.03 Ingresos por leasing hipotecarios a terceros	5.548.239	26.374.697
5.51.01.07 Diferencias de prepagos y alzamientos	799.610	1.111.527
5.51.01.08 Cobros de arriendos Leasing hipotecarios endosables de cartera propia	1.569.821	1.668.008
5.51.01.09 Cobros de arriendos de cartera administrada de terceros	20.498.782	17.085.758
5.51.01.11 Ingresos por pagos de subsidios	4.081.216	12.815.804
5.51.01.12 Ingresos por venta de bienes recuperados	718.544	783.898
5.51.01.13 Ingreso por pago de facturas	1.663.060	935.039
5.51.01.14 Otros ingresos por actividades operacionales	154.382	517.121
5.51.02.00 Clases de pagos	(31.241.620)	(57.883.579)
5.51.02.01 Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.193.643)	(1.813.024)
5.51.02.03 Pagos a y por cuenta de los empleados	(2.240)	(2.346)
5.51.02.04 Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	(1.493.867)	(1.497.607)
5.51.02.06 Pagos a vendedores de inmuebles	(11.709.400)	(38.779.482)
5.51.02.07 Pagos de remesas de leasing endosados a terceros	(15.798.700)	(13.287.999)
5.51.02.08 Pagos de recompra de operaciones	(282.930)	(761.238)
5.51.02.09 Prepagos	(435.725)	(1.113.232)
5.51.02.12 Gastos por impuestos	(325.115)	(628.651)
5.51.03.00 Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación	3.792.034	3.408.273
5.51.05.00 Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)	375.992	993.830
5.51.06.00 Otras entradas (salidas) de efectivo	329.176	(854.768)
5.51.00.00 Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	4.497.202	3.547.335
Flujo Originado por Actividades de Inversión		
5.52.08.00 Préstamos de entidades relacionadas	(11.239.200)	(26.699.499)
5.52.13.00 Importes procedentes de otros activos a largo plazo	-	1.108.342
5.52.21.00 Intereses recibidos	18.012	212
5.52.24.00 Otras entradas (salidas) de efectivo	8.399	-
5.52.00.00 Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(11.212.789)	(25.590.945)
Flujo Originado por Actividades de Financiamiento		
5.53.07.00 Total importes procedentes de préstamos	3.882.407	12.472.655
5.53.07.02 Importes procedentes de préstamos de corto plazo	3.882.407	12.472.655
5.53.08.00 Préstamos de entidades relacionadas	5.075.143	21.505.529
5.53.09.00 Desembolsos de préstamos	(1.647.507)	(11.549.157)
5.53.14.00 Intereses pagados	(565.027)	(417.227)
5.53.00.00 Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	6.745.016	22.011.800
5.54.00.00 Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa	29.429	(31.810)
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	29.429	(31.810)
5.57.00.00 Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	264.910	296.720
5.58.00.00 Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	(5) 294.339	264.910

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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 2023 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 2023.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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 2023, 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 2023 fue aprobada por el Directorio en sesión de fecha 26 de abril de 2024.

Estos estados financieros reemitidos reemplazan los aprobados en sesión de directorio el 27 de marzo de 2024

2.2) Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2023 la sociedad no tiene reclasificaciones que informar.

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.

Dado lo anterior, el Directorio instruyó el inicio de una investigación externa e independiente, para lo cual contrató al auditor forense Forensic & Compliance Advisory Ltda., con el objetivo de determinar el origen de esta diferencia.

Al respecto, 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 Ltda., en cuyo resultado confirmó la existencia de inconsistencias detectadas por la compañía entre el registro contable de pago de 71 operaciones de contratos de leasing habitacional y mutuos hipotecarios, de su matriz Hipotecaria La Construcción S.A., 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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.3) Saldos reexpresados y otros cambios (continuación)

Dado lo anterior, el Directorio, contrató una segunda auditoría forense a la firma Grant Thornton. Con fecha 3 de agosto de 2023, el Directorio de la Compañía tomó conocimiento de este segundo informe forense, el cual fue enviado a la Comisión para el Mercado Financiero. Dicho informe corrobora las 49 mil unidades de fomento y explica el origen de la diferencia.

Ambos informes fueron proporcionados a los auditores externos EY, con el objeto de poder reemitir los estados financieros al 31 de diciembre del 2022. Los cuales fueron remitidos con fecha 11 de septiembre de 2023.

Por otro lado, en la opinión del Informe de Auditoría a los Estados Financieros del 31 de diciembre de 2023, los auditores externos EY incluyeron un párrafo de salvedad que indicaba lo siguiente “la Compañía ha incluido cuentas por cobrar con empresas relacionadas por M\$ 3.879.312 que presentan indicios de posible deterioro”.

Al respecto, lo instruido por la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”) a Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. (la “Compañía”), de acuerdo al oficio 44275, la compañía debía proporcionar a los auditores externos todos los antecedentes necesarios y/o evidencia suficiente para emitir una opinión sin salvedades y remitir los estados financieros. Sin embargo, la compañía no cuenta con evidencia física que permita respaldar dicho reconocimiento de la deuda, por lo que procedió a realizar los siguientes ajustes correspondientes a los estados financieros al 31 de diciembre de 2023:

ACTIVOS	Nota	Saldo reportado 31-12-2023 M\$	Cambios al 31-12-2023 M\$	Saldo reemitido al 31-12-2023 M\$
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(13.1)	11.797.917	(3.879.313)	7.918.604
PATRIMONIO Y PASIVOS				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(12)	1.835.186	(794.377)	1.040.809
Ganancias (pérdidas) acumuladas		12.214.900	(3.084.935)	9.129.965
Ganancia (pérdida)	Nota	Saldo reportado al 31-12-2023 M\$	Cambios al 31-12-2023 M\$	Saldo reemitido al 31-12-2023 M\$
5.32.05.00 Otras ganancias (pérdidas)		(87.168)	(3.879.312)	(3.966.480)

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

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 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

- Estado de resultados integrales por función

El estado de resultado integral por función se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y de 31 de diciembre de 2022.

- 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 2023 y de 31 de diciembre de 2022.

- 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 2023 y 31 de diciembre de 2022.

2.5) Cambios en políticas contables y Revelaciones.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas

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:

	Normas y Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2023
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 12	Reforma fiscal internacional – Reglas del Modelo del Segundo Pilar	1 de enero de 2023

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.5) Cambios en políticas contables y Revelaciones.

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 requiere cifras comparativas en su aplicación.

La norma es aplicable por primera vez en 2023, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

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 es aplicable por primera vez en 2023, 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 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.5) Cambios en políticas contables y Revelaciones (continuación)

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.

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 es aplicable por primera vez en 2023, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.5) Cambios en políticas contables y Revelaciones (continuación)

La enmienda es aplicable por primera vez en 2023, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

IAS 12 Reforma fiscal internacional – Reglas del Modelo del Segundo Pilar

En mayo de 2023, el Consejo emitió enmiendas a la NIC 12, que introducen una excepción obligatoria acerca del reconocimiento y revelación de activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos a las ganancias de las Reglas del Modelo del Segundo Pilar. Las enmiendas aclaran que la NIC 12 aplica a los impuestos a las ganancias que surgen de la ley fiscal promulgada o sustancialmente promulgada para implementar las Reglas del Modelo del Segundo Pilar publicadas por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), incluida la ley tributaria que implementa impuestos complementarios mínimos nacionales calificados. Dicha ley tributaria, y los impuestos a las ganancias derivados de la misma, se denominan "legislación del Segundo Pilar" e "impuestos a las ganancias del Segundo Pilar", respectivamente.

IAS 12 Reforma fiscal internacional – Reglas del Modelo del Segundo Pilar (continuación)

Las enmiendas requieren que una entidad revele que ha aplicado la exención para reconocer y revelar información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar. En este sentido, se requiere que una entidad revele por separado su gasto (beneficio) por impuestos corrientes relacionado con los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar, en los períodos en que la legislación esté vigente.

Asimismo, las enmiendas requieren, para períodos en los que la legislación del Segundo Pilar esté (sustancialmente) promulgada pero aún no sea efectiva, la revelación de información conocida o razonablemente estimable que ayude a los usuarios de los estados financieros a comprender la exposición de la entidad que surge de los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar. Para cumplir con estos requisitos, se requiere que una entidad revele información cualitativa y cuantitativa sobre su exposición a los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar al final del período sobre el que se informa.

La exención temporal del reconocimiento y revelación de información sobre impuestos diferidos y el requerimiento de revelar la aplicación de la exención, aplican inmediatamente y retrospectivamente a la emisión de las enmiendas.

La revelación del gasto por impuestos corrientes relacionado con los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar y las revelaciones en relación con los períodos anteriores a la entrada en vigencia de la legislación se requieren para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, pero no se requieren para ningún período intermedio que termine el o antes del 31 de diciembre de 2023.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2023, 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 2023 y 31 de diciembre de 2022

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 2024

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:

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
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
IAS 7 e IFRS 7	Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	1 de enero de 2024
IAS 21	Falta de intercambiabilidad	1 de enero de 2025
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 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:

1. Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
2. Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa.
3. Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.
4. 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 entidad realizará 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 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.5) Cambios en políticas contables y Revelaciones (continuación)

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.

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 entidad realizará 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 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.5) Cambios en políticas contables y Revelaciones (continuación)

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

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

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

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

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

IAS 7 e IFRS 7 – Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023, el Consejo emitió enmiendas a la IAS 7 *Estado de Flujos de Efectivo* y la IFRS 7 *Instrumentos Financieros: Información a Revelar*. Las enmiendas especifican los requisitos de información a revelar para mejorar los requisitos actuales, que tienen por objeto ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las enmiendas aclaran las características de los acuerdos de financiación de proveedores. En estos acuerdos, uno o más proveedores de servicios financieros pagan cantidades que una entidad adeuda a sus proveedores. La entidad acuerda liquidar esos montos con los proveedores de servicios financieros de acuerdo con los términos y condiciones de los acuerdos, ya sea en la misma fecha o en una fecha posterior a la que los proveedores de servicios financieros pagan a los proveedores de la entidad.

Las enmiendas requieren que una entidad proporcione información sobre el impacto de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos y los flujos de efectivo, incluidos los términos y condiciones de dichos acuerdos, información cuantitativa sobre los pasivos relacionados con dichos acuerdos al principio y al final del periodo sobre el que se informa y el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de esos acuerdos. Se requiere que la información sobre esos acuerdos se presente en forma agregada a menos que los acuerdos individuales tengan términos que no son similares entre sí o que son únicos. En el contexto de las revelaciones cuantitativas de riesgo de liquidez requeridas por la IFRS 7, los acuerdos de financiación de proveedores se incluyen como un ejemplo de otros factores que podrían ser relevantes para revelar.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.5) Cambios en políticas contables y Revelaciones (continuación)

IAS 7 e IFRS 7 – Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores (continuación)

Las enmiendas entrarán en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Las enmiendas brindan algunas exenciones de transición con respecto a la información comparativa y cuantitativa al comienzo del período de informe anual y las revelaciones en la información financiera intermedia.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

IAS 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio – Falta de intercambiabilidad

Las enmiendas a IAS 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio especifican cómo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable y cómo debe determinar un tipo de cambio spot cuando falta intercambiabilidad.

Se considera que una moneda es intercambiable por otra moneda cuando una entidad puede obtener la otra moneda en un plazo administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo cambiario donde una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Si una moneda no es intercambiable por otra moneda, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en la fecha de medición. El objetivo de esta estimación es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio a la fecha de medición entre participantes del mercado bajo condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas señalan que una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio spot porque una moneda no es intercambiable por otra moneda, debe revelar información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo este hecho afecta, o se espera que afecte, el desempeño financiero, situación financiera y flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Al aplicar las enmiendas, una entidad no puede reexpresar información comparativa.

La entidad realizará 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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.7) Base de conversión

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

Moneda	31 de diciembre de	31 de diciembre de
	2023	2022
	\$	\$
Unidades de Fomento	36.789,36	35.110,98
Dólar Observado	877.12	855,86

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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.10) Activos y pasivos financieros (continuación)

II) Valorización a costo amortizado

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

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

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

IV) Medición de valor razonable

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

NIIIF 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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.10) Activos y pasivos financieros (continuación)

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

VI) Baja

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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.11) Pérdidas por deterioro de valor (continuación)

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

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

2.12) Cuenta corriente Empresa relacionada, que devengan intereses

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

2.13) Otros activos no financieros - contratos leasing

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

Según lo establecido en la IFRS 16, se reconoce al inicio del arrendamiento un activo y un pasivo, en el balance al valor justo del bien arrendado, a su valor actual de los pagos mínimos del leasing si éste fuere menor. Los costos directos de la operación se incluirán como mayor valor del activo.

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

2.14) Otros activos financieros - bonos subordinados

Los bonos subordinados nacen como parte integral del proceso de Securitización, producto de la venta de contratos. Su valorización se efectúa a “valor justo” de acuerdo 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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.14) Otros activos financieros - bonos subordinados (continuación)

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.

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

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

2.16) 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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.17) 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.

2.18) 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.

2.19) 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.

2.20) 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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

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

Adicionalmente, la Sociedad no posee posterior control sobre ellos ni tampoco cláusulas de recompra de esos activos a valores que no sean sus valores justos.

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

2.21) 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.

2.22) Hipótesis de negocio en marcha

Negocio de Administración

Respecto a la línea de negocio de Administración de Cartera, esta se encuentra en funcionamiento. La compañía administra una cartera de más de 6.000 contratos administrados a terceros. Pese al término del contrato de administración de la cartera efectuado por un inversionista, quien la encargó a una empresa relacionada, esta línea de negocio es capaz de autofinanciar su propia operación. Durante el año 2023 se trabajó en la puesta en marcha del nuevo sistema de administración que permitirá generar eficiencias y entregar más y mejores servicios a los diversos inversionistas a los cuales la compañía les administra sus carteras.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.22) Hipótesis de negocio en marcha (continuación)

Negocio de Endoso y Originación

Producto del nivel de cartera que la compañía acumuló a fines del 2022, los niveles de endeudamiento alcanzados a esa fecha y la no colocación de un bono securitizado, por condiciones de mercado, que la compañía venía trabajando durante los últimos meses, se decidió frenar la originación de nuevos contratos y orientar los esfuerzos a la colocación directa de estos instrumentos en inversionistas institucionales, especialmente compañías de seguro de vida.

Es así como producto de esta nueva estrategia, la compañía llegó a un acuerdo para vender la mayor parte de la cartera a dos compañías de seguro.

Al cierre del ejercicio 2023 se habían vendido MM\$ 27.231 contratos de Leasing habitacional a Compañía de Seguros de Vida Consorcio y MM\$ 16.294 de contratos de leasing habitacional y de mutuos hipotecarios, a través de su matriz Hipotecaria La Construcción S.A., a Compañía de Seguros de Vida Security. Este acuerdo aún se encuentra en ejecución, generándose ya una venta de cartera por MM\$ 10.973 durante enero 2024. Las anteriores ventas durante el 2023 generaron un efecto de MM\$ 2.202 en el margen y una importante disminución en el apalancamiento de la compañía producto del acopio y por ende financiamiento de dichas operaciones.

Con posterioridad a la completa ejecución de dichas ventas, la compañía mantendrá una cartera propia de MM\$ 8.294, correspondiendo aproximadamente a 20% en mutuos hipotecarios, a través de su matriz, Hipotecaria La Construcción, y a 80% en contratos de Leasing Habitacional, y activos prescindibles (oficinas y bienes recuperados) por MM\$ 1.945. La cartera corresponde en su mayoría a contratos en mora y en proceso de normalización. Los plazos necesarios para regularizarla y posteriormente venderla en condiciones de mercado son de entre 6 y 36 meses, en cambio los requeridos para venderla en las actuales condiciones, pero con niveles de descuento dada su condición, son de entre 6 y 18 meses.

Por otra parte, los pasivos financieros se reducirán hasta las MM\$ 6.056, estando distribuidos de la siguiente forma:

- (i) Estructurados en cuotas de largo plazo (más de un año) MM\$ 1.150
- (ii) Estructurados en cuotas de corto plazo (menos de un año) MM\$ 630
- (iii) A la vista no vencidos por MM\$ 1.395
- (iv) Vencidos por MM\$ 2.881

Considerando el punto (iv) anterior, el descalce de plazos y no haber podido levantar nuevas opciones de financiamiento, la compañía está siguiendo un plan de acción sustentado en los siguientes tres pilares y cuyo principal objetivo es darle solución a la situación de iliquidez que enfrenta hoy en día la Compañía.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 2 - Principios de Contabilidad Aplicados (Continuación)

2.22) Hipótesis de negocio en marcha (continuación)

(i) Búsqueda de socio estratégico:

El controlador se encuentra en un proceso de búsqueda de un socio estratégico que potencie el desarrollo de la compañía, que permita sustentar su plan de negocios, crecimiento y reducción de pasivos, fortaleciendo de este modo su situación de liquidez.

(ii) Venta de Cartera Propia:

Se está en proceso de contactar fondos, que permitan a la compañía enajenar parcial o totalmente su cartera en normalización por MM\$ 8.294, de manera de generar liquidez rápidamente para reducir pasivos vencidos.

(iii) Renegociación de pasivos con actuales acreedores:

La compañía ha comenzado conversaciones con los acreedores con la intención de lograr mayores plazos de pago, en línea con los plazos de normalización o venta de la cartera, de manera de calzar los activos y pasivos.

Nota 3 - Cambios Contables

3.1) Cambio de Presentación

Al 31 de diciembre de 2023 la sociedad no tiene cambios en la presentación que informar.

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
- Cobranza
- Administración de Cartera
- Tesorería y Finanzas

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 4 - Administración de Riesgos (Continuación)

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

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.

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 4 - Administración de Riesgos (Continuación)

- 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 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 4 - Administración de Riesgos (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 2023:

Cuotas Morosas	N° Contratos	Saldo Insoluto M\$	Provisión Incobrables M \$
Al Día	25	509.889	-
1 a 6 Cuotas	33	851.434	-
7 a 9 Cuotas	24	591.772	-
Más de 9 Cuotas	122	2.538.223	-
Total	204	4.491.318	-

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 2023:

Activo	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	Total M\$
Deudores por leasing	-	128.858	4.362.460	4.491.318
Facturas por cobrar	45.608	1.482	34.616	81.706
Subsidios por cobrar	-	131.559	488.261	619.820
Arriendos morosos	219.317	235.049	469.812	924.178
Deudores varios	1.981.237	788.743	1.444.000	4.213.980
Primas de seguros por cobrar	60.805	93.890	85.696	240.391
Otros	369.808	140.104	249.210	759.122
Total	2.676.775	1.519.685	7.134.055	11.330.515

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 4 - Administración de Riesgos (Continuación)

4.5) Riesgo de liquidez (continuación)

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	651.199	278.817	110.793	1.040.809
Deuda Financiera	7.242	3.324.455	-	3.331.697
Total	658.441	3.603.272	110.793	4.372.506

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 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 5 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

Concepto	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Bancos	44.339	263.721
Total efectivo	44.339	263.721
Fondos Mutuos	250.000	1.189
Total equivalente al efectivo	250.000	1.189
Total efectivo y equivalente al efectivo	294.339	264.910

Nota 6 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

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

Concepto	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Documentos y otras cuentas por cobrar (*)	6.839.197	7.828.809
Total	6.839.197	7.828.809

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

(*) Documentos y otras cuentas por cobrar	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Gastos operacionales por cobrar	449.688	247.935
Primas de seguros por cobrar	240.391	111.364
Otros (*)	6.149.118	7.469.510
Total	6.839.197	7.828.809

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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

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

*Apertura de Cuenta: "Otros"	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Facturas por cobrar	81.706	369.818
Anticipo a Proveedores	-	228
Vale Vista por Cobrar BBRR	21.370	43.881
Deudores Varios (**)	4.213.980	1.572.513
Subsidios Leasing (*)	619.820	4.346.600
Provisión Cuentas por Cobrar	283.492	424.500
Arriendos por percibir	924.178	708.683
Otros	4.572	3.287
Total	6.149.118	7.469.510

(*) Al 31 de diciembre de 2023 la compañía tiene 17 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 21% de esta deuda corresponde a operaciones originadas durante el 2022, el 8% a operaciones originadas en 2021 y 71% 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 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.

(**) Incluye saldo precio de operaciones endosadas a Fondo de Inversión BCI HLC I por 46 MUF y saldo por cobrar por margen de endoso de operaciones endosadas a CIA de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. y Securitizadora Security S.A., por 47 MUF y 20 MUF respectivamente.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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

b) Antigüedad de los deudores comerciales (continuación)

31/12/2023

	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	1.104.734	401.331	1.170.710	775.547	615.280	2.771.595	6.839.197
Total	1.104.734	401.331	1.170.710	775.547	615.280	2.771.595	6.839.197

	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	38.996	62.555	58.995	21.184	71.348	196.610	449.688
Primas de seguros por cobrar	-	36.049	24.756	44.185	49.705	85.696	240.391
Otros (*)	1.065.738	302.727	1.086.959	710.178	494.227	2.489.289	6.149.118
Total	1.104.734	401.331	1.170.710	775.547	615.280	2.771.595	6.839.197

	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	34.779	5.178	5.651	1.482	-	34.616	81.706
Vale Vista por cobrar BBRR	-	-	-	-	-	21.370	21.370
Deudores Varios	819.739	179.683	981.815	554.479	234.264	1.444.000	4.213.980
Subsidios Leasing	-	-	-	-	131.559	488.261	619.820
Provisión Cuentas por Cobrar	86.274	80.413	42.575	44.825	-	29.405	283.492
Arriendos por percibir	124.946	37.453	56.918	106.828	128.221	469.812	924.178
Otros	-	-	-	2.564	183	1.825	4.572
Total	1.065.738	302.727	1.086.959	710.178	494.227	2.489.289	6.149.118

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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	
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

	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

(**) 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 2023 y 31 de diciembre de 2022

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

c) Deterioro de cuentas por cobrar

31/12/2023

Deterioro de valor de las cuentas por cobrar contabilizados a costo amortizado	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Subsidios Leasing no asignados	429.020	304.547
Total	429.020	304.547

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\$
Subsidios Leasing no asignados	-	-	-	-	-	429.020	429.020
Total	-	-	-	-	-	429.020	429.020

Movimiento de provision de incobrables	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Saldo Inicial	304.547	234.339
Incremento de la provision	124.473	70.208
Decrementos de provision	-	-
Total	429.020	304.547

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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\$ 429.020, 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 2023:

Cobranza judicial cartera propia	Número de operaciones	Valor cartera M\$
Cartera propia	101	1.990.686

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$	Moneda Origen
Deudores por leasing corto plazo	552.441	2.488.390	UF
Rentas diferidas corto plazo	(423.583)	(2.099.073)	UF
Gastos diferidos por activos en proceso	-	11.059	CLP
Total corrientes	128.858	400.376	

No Corrientes	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$	Moneda Origen
Deudores leasing largo plazo	8.445.046	46.092.556	UF
Rentas diferidas largo plazo	(4.082.586)	(24.012.669)	UF
Total no corrientes	4.362.460	22.079.887	
Total	4.491.318	22.480.263	
Total números de operaciones (*)	204	884	

(*) Estado de morosidad de la cartera de contratos de leasing habitacional se encuentra detallado en la nota 4.4.

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

Concepto	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Propiedades Recuperadas	1.137.031	1.132.825
Provisión menor valor	135.348	(25.580)
Total	1.272.379	1.107.245

a) Corresponde a cincuenta y cuatro casas habitación recuperadas.

b) Se encuentran disponibles para la venta debido a que no corresponde al giro de la empresa mantener propiedades en existencia.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 9 - Otros Activos Financieros - Bonos Subordinados

Concepto	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
* Otros activos financieros	15	33.651
Total	15	33.651

*Otros activos financieros	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Bono Subordinado	-	-
Bono de Renta Fija	15	33.651
Total	15	33.651

Nota 10 - Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos

a) Impuestos diferidos

Detalle	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos		
Provisión deudores incobrables	79.291	82.228
Perdida Tributaria	-	181.039
Provisión vacaciones	-	-
Otras provisiones	-	6.907
Total, activos por impuestos diferidos	79.291	270.174
Pasivos por impuestos diferidos		
Bonos subordinados	-	-
Otros pasivos	112.044	225.749
Total, pasivos por impuestos diferidos	112.044	225.749
Total, neto Activo (Pasivo)	(32.753)	44.425

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.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 10 - Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos (Continuación)

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

Detalle	01-01-2023 31-12-2023 M\$	01-01-2022 31-12-2022 M\$
Gastos por impuestos corrientes, netos, nacional	(28.569)	117.098
Gastos por impuestos corrientes, netos, total	(28.569)	117.098
Gastos por impuestos diferidos, netos, nacional	(77.178)	44.257
Gastos por impuestos diferidos, neto, total	(77.178)	44.257
Gasto por impuesto a las ganancias	(105.747)	161.355

c) Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2023, la sociedad presenta una renta líquida negativa de M\$105.811, por lo que se no se mantiene provisión por este concepto.

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

Detalle	01-01-2023 31-12-2023 M\$	01-01-2022 31-12-2022 M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	303.923	(343.367)
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	-	-
Otros incrementos (disminuciones) en cargo por impuestos legales	(409.670)	504.722
Total ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(409.670)	504.722
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(105.747)	161.355

e) Impuestos por recuperar y por pagar.

Activos por impuestos corrientes

Detalle	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Pagos provisionales mensuales	25.163	370.560
Otros créditos	-	-
Total	25.163	370.560

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 10 - Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos (continuación)

Detalle	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Impuesto a la renta primera categoría	(28.569)	-
Pagos provisionales mensuales	(52.173)	(42.238)
Total	(80.742)	(42.238)

Nota 11 - Otros pasivos financieros

Detalle	Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022
	M\$	M\$
Obligaciones con banco Corriente	606.552	952.689
Obligaciones con banco No Corriente	-	7.025
Otras obligaciones financieras Corrientes	2.725.145	12.878.782
Total Otros Pasivos Financieros	3.331.697	13.838.496

a) Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad registra las siguientes obligaciones con instituciones bancarias:

Préstamos Bancarios	Tipo	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$	Moneda de Origen
Banco Santander	Línea de Crédito	599.310	580.778	\$
Banco Santander	Préstamo	211	286.843	\$
Banco de Chile	Préstamo	7.031	92.093	\$
	Total	606.552	959.714	

b) Otras obligaciones financieras

Otras obligaciones Financieras	Tipo	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$	Moneda de Origen
Fondo de Inversion BCI	Otras obligaciones financieras	1.749.438	9.993.244	UF
CHL Capital	Otras obligaciones financieras	975.707	2.885.538	UF
	Total	2.725.145	12.878.782	

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

c) Préstamos bancarios y no bancarios

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, registra las siguientes obligaciones financieras con instituciones bancarias y no bancarias.

Clase de pasivo 31-12-2023	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	\$	-	599.310	-	-	-	599.310	-	1,49%	599.310	1,49%
Crédito en cuotas	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	\$	7.031	-	-	-	-	7.031	-	1,02%	7.031	1,02%
Crédito en cuotas	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	\$	211	-	-	-	-	211	-	0,34%	211	0,34%
Otras obligaciones financieras	Chile	76.513.509-5	Fondo de Inversiones BCI (*)	UF	-	1.563.105	-	-	-	1.563.105	-	1,09%	1.563.105	1,09%
Otras obligaciones financieras	Chile	76.513.509-5	Fondo de Inversiones BCI	UF	-	186.333	-	-	-	186.333	-	1,11%	186.333	1,11%
Otras obligaciones financieras	Chile	76.580.707-7	CHL Capital (**)	UF	-	497.445	-	-	-	497.445	-	0,88%	497.445	0,88%
Otras obligaciones financieras	Chile	76.580.707-7	CHL Capital	UF	-	478.262	-	-	-	478.262	-	0,88%	478.262	0,88%
Total					7.242	3.324.455	-	-	-	3.331.697	-	0,97%	3.331.697	0,97%

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%

(*) 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.

(**) Corresponde al financiamiento por las operaciones de contratos de leasing entregados en garantía a CHL Renta Alternativa I Fondo de Inversión Privado.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 11 - Otros Pasivos Financieros (continuación)

d) Vencimientos y Renovaciones Posteriores

Banco	Producto	M\$	Fecha de Vencimiento	Fecha de Renovación
Banco Santander	Línea de Crédito	599.310	-	Automática
Banco Santander	Préstamo	211	18-11-2023	-
Banco de Chile	Préstamo	7.031	29-01-2024	-
Fondo de Inversion BCI	Otras obligaciones financieras	1.563.105	24-02-2024	-
Fondo de Inversion BCI	Otras obligaciones financieras	186.333	24-02-2024	-
CHL Capital	Otras obligaciones financieras	497.445	15-02-2024	-
CHL Capital	Otras obligaciones financieras	478.262	29-02-2024	-
Total	Total	3.331.697		

Nota 12 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar

Código de Cuenta	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Primas de seguros recaudados por pagar a las compañías de seguros	334.342	300.816
Cuenta por pagar a los vendedores de bienes raíces	-	13.380.066
Otras cuentas por pagar (**)	706.467	702.726
Total	1.040.809	14.383.608

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

**Apertura de Cuenta: "Otras cuentas por pagar"	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Arriendos recaudados por pagar a los acreedores	14.559	145.018
Proveedores (*)	481.381	272.248
Honorarios	83.925	44.416
Acreedores Varios	126.602	67.400
Dividendos mínimos por pagar a accionistas	-	173.644
Total	706.467	702.726

(*) 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 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 12 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar (continuación)

La distribución del rubro por antigüedad al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

31-12-2023	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	166.977	167.365	-	-	-	-	334.342
Cuenta por pagar a los vendedores de bienes raíces	-	-	-	-	-	-	-
Otras cuentas por pagar*	85.921	113.135	117.801	121.992	156.825	110.793	706.467
Total	252.898	280.500	117.801	121.992	156.825	110.793	1.040.809

La distribución de "Otras cuentas por pagar" al 31 de diciembre de 2023 por antigüedad es la siguiente:

31-12-2023	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\$
Arriendos recaudados por pagar a los acreedores	14.559	-	-	-	-	-	14.559
Proveedores	36.561	110.383	44.502	89.416	142.869	57.650	481.381
Honorarios	3.847	2.632	24.097	32.576	11.168	9.605	83.925
Acreedores Varios	30.954	120	49.202	-	2.788	43.538	126.602
Dividendos mínimos por pagar a accionistas	-	-	-	-	-	-	-
Total	85.921	113.135	117.801	121.992	156.825	110.793	706.467

La distribución del rubro por antigüedad al 31 de diciembre de 2022 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" al 31 de diciembre de 2022 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\$
Arriendos 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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 13 - Cuentas por Cobrar y por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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.

13.1) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de la transacción	Vencimiento	Naturaleza de la transacción	Moneda	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
		* Otras cuentas por cobrar a entidades relacionadas	-	Cuenta corriente	pesos	7.918.604	13.126.701
Total		Total				7.918.604	13.126.701

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	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
96.546.470-0	Hipotecaria La Construcción S.A.	Préstamos en cta. cte.	Sin vencimiento	Cuenta corriente	pesos	7.701.588	9.207.153
76.491.474-0	Grupo Financiero Pacal S.A. (*)	Préstamos en cta. cte.	90 días a 1 año	Cuenta corriente	pesos	-	3.702.855
76.256.371-1	HLC Capital S.A.	Préstamos en cta. cte.	Hasta 90 días	Cuenta corriente	pesos	217.016	216.693
Total						7.918.604	13.126.701

13.2) Cuentas por pagar empresas relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existen cuentas por pagar a empresas relacionadas.

13.3) Transacciones con empresas relacionadas.

RUT	Sociedad	Pais de origen	Naturaleza de la relación	Moneda	Descripción de la transacción	31-12-2023 M\$	Efecto en Resultado cargo(abono)	31-12-2022 M\$	Efecto en Resultado cargo(abono)
76.256.371-1	HLC Capital S.A.	Chile	Controlador común	Pesos	Servicios compartidos	324	-	(118.730)	-
96.546.470-0	Hipotecaria La Construcción S.A	Chile	Controladora	Pesos	Cuenta corriente mercantil	(1.385.134)	-	(330.946)	-
96.546.470-0	Hipotecaria La Construcción S.A	Chile	Controladora	Pesos	Intereses	1.089.622	1.089.622	1.129.094	1.129.094
96.546.470-0	Hipotecaria La Construcción S.A	Chile	Controladora	Pesos	Servicios compartidos	(1.210.053)	(1.210.053)	(1.180.873)	(1.180.873)
76.491.474-0	Grupo Financiero Pacal S.A	Chile	Matriz - Controladora	UF	Reajustes	176.457	-	433.078	-

(*) Al 31 de diciembre de 2023 la sociedad presenta una provisión de incobrables de M\$ 3.879.312 con Grupo Financiero Pacal S.A.

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

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 14 - Otros pasivos no financieros.

Detalle	Saldo al	Saldo al
	31-12-2023	31-12-2022
	M \$	M \$
Arriendos por remesar a inversionistas	794.058	257.610
Total	794.058	257.610

Nota 15 - Provisiones por beneficios a los empleados.

15.1 Provisiones para beneficios

Al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre del 2022 no existe provision por beneficio vacaciones.

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

Detalle	Saldo al	
	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Saldo al 01 de enero de 2023 / 2022	-	231
Provisiones reconocidas	-	126
Liberación de provisiones	-	(357)
Total	-	-

Nota 16 - Otras Provisiones

Detalle	Saldo al	Saldo al
	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Provision Incobrabilidad	429.020	304.547
Otras Provisiones (*)	304.667	545.052
Otras Provisiones	733.687	849.599

(*) Corresponden a provisiones de proveedores de servicios, comisiones de agencias, abogados y menor valor de colocación de BVL.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 17 - Detalle de Activos y Pasivos por Moneda

Descripción del concepto	Moneda	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	\$ No reajutable	\$ 294.339	\$ 264.910
Otros activos no financieros, corrientes	UF	\$ 128.858	\$ 400.376
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	UF	\$ 6.839.197	\$ 7.828.809
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	\$ No reajutable	\$ 7.918.604	\$ 13.126.701
Activos por impuestos, corrientes	\$ No reajutable	\$ 25.163	\$ 370.560
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	UF	\$ 15	\$ 33.651
Otros activos no financieros, no corrientes	UF	\$ 4.362.460	\$ 22.079.887
Activos no corrientes	\$ No reajutable	\$ 1.272.379	\$ 1.107.245
Propiedades, Planta y Equipo	\$ No reajutable	\$ -	\$ -
Activos por impuestos diferidos	\$ No reajutable	\$ 79.291	\$ 270.174
Total de activos (resumen)	\$ No reajutable	\$ 9.589.776	\$ 15.139.590
	UF	\$ 11.330.530	\$ 30.342.723
Total activos clasificados por moneda		\$ 20.920.306	\$ 45.482.313
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos no financieros, corrientes	UF	\$ 794.058	\$ 257.610
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	UF	\$ -	\$ 13.380.066
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	\$ No reajutable	\$ 1.040.809	\$ 1.003.542
Otros pasivos financieros, corrientes	UF	\$ 2.725.145	\$ 12.878.782
Otros pasivos financieros, corrientes	\$ No reajutable	\$ 606.552	\$ 952.689
Otras provisiones, corrientes	\$ No reajutable	\$ 733.687	\$ 849.599
Pasivos por Impuestos, corrientes	\$ No reajutable	\$ 80.742	\$ 42.238
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	\$ No reajutable	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	\$ No reajutable	\$ -	\$ -
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	\$ No reajutable	\$ -	\$ 7.025
Pasivo por impuestos diferidos	\$ No reajutable	\$ 112.044	\$ 225.749
Total de pasivos (resumen)	\$ No reajutable	\$ 2.573.834	\$ 3.080.842
	UF	\$ 3.519.203	\$ 26.516.458
Total pasivos clasificados por moneda		\$ 6.093.037	\$ 29.597.300

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 18 - Propiedad, Control y Capital

Al 31 de diciembre de 2023, 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 2023 el capital suscrito y pagado de la Sociedad, alcanzaba a M\$ 5.551.808 dividido en 264.218 acciones suscritas y pagadas.

Nota 19 - Ingresos de Actividades Ordinarias

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la composición del rubro es la siguiente:

Concepto	01-01-2023 31-12-2023 M\$	01-01-2022 31-12-2022 M\$
Arriendos percibidos	734.854	1.407.375
Interés por arriendo en mora	1.492	2.030
Comisión por administración de cartera	507.331	416.873
Otras Comisiones	518.758	785.321
Otros ingresos operacionales (*)	21.897.015	25.382.043
Ingresos por alzamientos	19.340	26.231
Total	23.678.790	28.019.873

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

Sociedades	Resultado por endoso	
	01-01-2023 31-12-2023 M\$	01-01-2022 31-12-2022 M\$
FONDO DE INVERSIÓN BCI HLC I	3.556.098	20.627.085
SEGUROS VIDA SECURITY PREVISIÓN	3.696.902	-
CONSORCIO	13.423.586	-
FONDO INVERSION WEG	-	2.816.821
OTROS	1.220.428	1.938.137
Total otros ingresos operacionales	21.897.015	25.382.043

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 20 - Costo de Ventas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la composición del rubro es la siguiente:

Concepto	01-01-2023 31-12-2023 M\$	01-01-2022 31-12-2022 M\$
Remuneraciones	-	(2.313)
Gastos por recaudación de arriendos	(131.445)	(115.448)
Pérdida por provisión de prepago	(305.226)	(236.444)
Prima de póliza del seguro de garantía	(4.623)	(6.894)
Costo por Endoso	(18.577.424)	(23.088.076)
* Otros costos de ventas	(58)	(1.194.878)
Total	(19.018.776)	(24.644.053)

*Apertura de Cuenta: "Otros costos de ventas"	01-01-2023 31-12-2023 M\$	01-01-2022 31-12-2022 M\$
Gastos de tasación	(270)	-
Gastos de escrituración	78.825	(1.134.639)
Conservador de bienes raíces	(78.613)	(8.716)
Honorarios	-	(51.523)
Total	(58)	(1.194.878)

Nota 21 - Otras Ganancias (Pérdidas)

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la composición del rubro es la siguiente:

Concepto	01-01-2023 31-12-2023 M\$	01-01-2022 31-12-2022 M\$
Ganancias en valor razonable (*)	149.043	(503.820)
Mantenidos para negociar	(117.325)	(375.965)
Pérdidas en valor razonable (**)	(118.886)	(854.268)
Otros (***)	(3.879.312)	-
Total	(3.966.480)	(1.734.053)

(*) Al 31 de diciembre de 2023, el pago recibido desde el MINVU a través del medio de pago de bonos BVL fue por 109 MUF, los cuales fueron vendidos en el mercado sobre la par, generando una ganancia equivalente a M\$ 149.043.

(*) 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.

(**) Saldo corresponde al efecto en resultado por las diferencias detectadas en la contabilización de pasivos indicados en la Nota 2.3.

(***) Saldo corresponde al efecto en resultado por el deterioro de las Cuentas por Cobrar Empresas Relacionadas indicados en la Nota 2.3.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 22 - Gastos de administración.

Concepto	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023	31-12-2022
	M \$	M \$
Sistemas de originación	(1.210.053)	(1.180.873)
Multas	(1.500)	(771)
Servicios básicos	(295)	-
Servicios profesionales	(246.538)	(298.591)
Remuneraciones y Beneficios Empleados	(2.240)	-
Patentes	(83.743)	(74.821)
Contribuciones	(81.225)	(76.967)
Otros gastos de administración	(34.236)	(46.347)
Total gastos de administración	(1.659.830)	(1.678.370)

Nota 23 - Ingresos financieros.

Concepto	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Ingresos financieros	37.085	8.375
Total	37.085	8.375

Nota 24 - Costos financieros.

Concepto	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Intereses préstamos bancarios	(599.618)	(387.906)
Otros gastos financieros	(43.108)	(231.804)
Total	(642.726)	(619.710)

Nota 25 - Otros ingresos, por función

Concepto	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Ingreso por Cobranza	251.979	173.843
Total	251.979	173.843

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 26 - Resultado Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre importes en libro anterior y el valor razonable de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable.

Concepto	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Resultado viviendas recuperadas	(182.629)	35.487
Total	(182.629)	35.487

Nota 27 - Diferencia de Cambio.

La sociedad no registra transacciones por este concepto al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Nota 28 - 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 29 - Remuneración del Directorio

Los directores de la Sociedad no perciben remuneraciones ni dietas.

Nota 30 - Contingencias y Restricciones

Venta de Cartera y Liquidación de Fondos BCI:

Al cierre del ejercicio 2023 se habían firmados acuerdos de venta de cartera de contratos de Leasing habitacional a Compañía de Seguros de Vida Consorcio y Compañía de Seguros de Vida Security. Dichos acuerdos, al cierre del ejercicio aún se encontraba en ejecución. Parte relevante de la cartera vendida estaba siendo financiada principalmente por BCI AGF a través de los Fondos HLC I, Perfeccionamiento y Oportunidad Deuda.

Por otra parte, una cantidad equivalente al 5% de las cuotas del Fondo HLC I (saldo de precio) es de propiedad de Hipotecaria La Construcción Leasing.

Según lo acordado en el contrato Marco con los Fondos BCI, el margen obtenido de las ventas de cartera y saldo de precio serán utilizados para:

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 30 - Contingencias y Restricciones (continuación)

- (i) Que los aportantes del Fondo alcancen el retorno objetivo. En la eventualidad que con el margen de la venta y Saldo de Precio de la cartera vendida no alcance a cubrir el retorno esperado, Hipotecaria deberá entregar los fondos necesarios para dicho retorno y/o gastos esperados.
- (ii) Adquisición de la cartera remanente no vendida por parte de Hipotecaria La Construcción Leasing, la cual queda a libre disposición.
- (iii) Los excedentes después de lo anterior serán entregados a Hipotecaria La Construcción Leasing.

Dado lo anterior, se procederá con la liquidación del Fondo HLC I y Perfeccionamiento.

Entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, no se han registrado otras contingencias y restricciones que revelar.

Nota 31 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la sociedad no ha sido objeto de sanciones por parte de algún organismo regulador.

Nota 32 - 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 33 - 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.

Dado lo anterior, el Directorio instruyó el inicio de una investigación externa e independiente, para lo cual contrató al auditor forense Forensic & Compliance Advisory Ltda., con el objetivo de determinar el origen de esta diferencia.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 33 - Hechos Relevantes (continuación)

Al respecto, 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 contratos de leasing habitacional y mutuos hipotecarios, de su matriz Hipotecaria La Construcción S.A., 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.

Dado lo anterior, el Directorio, contrató una segunda auditoría forense a la firma Grant Thornton. Con fecha 3 de agosto de 2023, el Directorio de la Compañía tomó conocimiento de este segundo informe forense, el cual fue enviado a la Comisión para el Mercado Financiero. Dicho informe corrobora las 49 mil unidades de fomento y explica el origen de la diferencia. Ambos informes fueron proporcionados a los auditores externos EY, con el objeto de poder reemitir los estados financieros al 31 de diciembre del 2022. Los cuales fueron remitidos con fecha 11 de septiembre de 2023.

Hipotecaria La Construcción S.A. presentó 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, para perseguir la responsabilidad penal de quienes participaron en la realización de pagos a beneficiarios no válidos que causaron a la compañía el perjuicio económico.

Se informa que, por las características propias de la administración de las operaciones, es posible que se produzcan compras o traspasos de cartera(s) desde otras administradoras, conformadas por operaciones de similar naturaleza, en virtud de la solicitud que podrían formular los respectivos inversionistas o endosatarios de los contratos de mutuos hipotecarios endosables. Al efecto, Compañía de Vida Security y Banco Security han manifestado su intención de entregar la administración de sus contratos a una de sus empresas relacionadas, traspasando la administración de 2.667 contratos a partir del 01 de enero de 2024 y 2.027 contratos a partir del 29 de febrero de 2024.

Al 31 de diciembre de 2023, la sociedad no tiene otros hechos relevantes que informar.

Nota 34 - Hechos Posteriores

Con fecha 26 de febrero de 2024 don Carlos Hurtado Rourke presentó su renuncia al cargo de director de la Sociedad.

En la opinión del Informe de Auditoría a los Estados Financieros del 31 de diciembre de 2023, los auditores externos EY incluyeron un párrafo de salvedad que indicaba lo siguiente “la Compañía ha incluido cuentas por cobrar con empresas relacionadas por M\$ 3.879.312 que presentan indicios de posible deterioro”.

HIPOTECARIA LA CONSTRUCCION LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 34 - Hechos Posteriores (continuación)

Al respecto, lo instruido por la Comisión para el Mercado Financieros (“CMF”) a Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. (la “Compañía”), de acuerdo al oficio 44275, la compañía debía proporcionar a los auditores externos todos los antecedentes necesarios y/o evidencia suficiente para emitir una opinión sin salvedades y remitir los estados financieros. Sin embargo, la compañía no cuenta con evidencia física que permita respaldar dicho reconocimiento de la deuda, por lo que procedió a realizar los ajustes correspondientes a los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, generando una provisión por incobrabilidad en la cuenta con empresas relacionadas por M\$3.879.312.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2023 y hasta la fecha, no se han producido otros hechos posteriores que informar que puedan afectar los presentes estados financieros.