

# **HIPOTECARIA SECURITY PRINCIPAL S.A.**

Estado de situación financiera por el año  
terminado el 31 de diciembre de 2014  
e informe de los auditores independientes

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de  
Hipotecaria Security Principal S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Hipotecaria Security Principal S.A. que comprende el balance general al 31 de diciembre de 2014 y el correspondiente estado de resultados por el año terminado a dicha fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

### Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas e instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estos estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros individuales de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas contables significativas utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

## **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Hipotecaria Security Principal S.A. al 31 de diciembre de 2014 y el resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas e instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

## **Énfasis en un asunto**

De acuerdo con lo descrito en Nota b), los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 fueron preparados de acuerdo con normas e instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, las cuales no requieren la presentación del estado de flujos de efectivo ni los estados financieros comparativos. Esto difiere de los requerimientos de revelación y presentación de estados financieros establecidos por las normas internacionales de información financiera. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este punto.

## **Otros asuntos - Cambio contable**

Como se indica en Nota 2c), a los estados financieros en 2014, la Sociedad adoptó un nuevo criterio contable en relación al registro de las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, de acuerdo con lo establecido en el Oficio Circular N°856 emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014. Nuestra opinión no se modifica respecto de este asunto.

## **Otros asuntos - Información adicional**

Como se indica en Nota 2u) a los estados financieros, a partir del 1 de enero de 2015 la Sociedad adoptará las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



Febrero 25, 2015  
Santiago, Chile



Juan Carlos Cabrol Bagnara  
Socio

**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

**APENDICE N° 1**

**FECU AGENTES ADMINISTRADORES DE MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES**

**1. IDENTIFICACION**

1.01.01.00	Razón social Agente	HIPOTECARIA SECURITY PRINCIPAL S.A.
1.01.02.00	RUT Agente	96.538.310 -7
1.02.01.00	Fecha inicio	01-01-2014
1.02.02.00	Fecha término	31-12-2014
1.03.00.00	Audidores externos	Deloitte Auditores y Consultores Ltda.
1.04.01.00	Nombre gerente general	Silva Irrázaval Máximo
1.04.02.00	RUT gerente general	8.016.530 -7
1.05.01.00	Nombre contador	Hidalgo Bustamante Oriana
1.05.02.00	RUT contador	9.895.503 -8
1.06.00.00	Número trabajadores	57

**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

**2. ESTADOS FINANCIEROS**

Día Mes Año

**31 12 2014**

**ACTIVOS AL**

(en miles de pesos)

1.02.02.00 Fecha término

		PARCIAL	PARCIAL	TOTAL
<b>2.10.00.00</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>			<b>20.870.551</b>
<b>2.11.00.00</b>	<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			<b>20.152.238</b>
2.11.01.00	Disponible		1.161.333	
2.11.01.01	Caja	120.838		
2.11.01.02	Bancos	1.040.495		
2.11.02.00	Depósitos a plazo		0	
2.11.03.00	Valores negociables		905.667	
2.11.03.01	Mutuos hipotecarios	905.667		
2.11.03.02	Renta fija			
2.11.03.03	Renta variable	0		
2.11.03.04	Otras inversiones			
2.11.04.00	Documentos (cuentas) por cobrar		372.884	
2.11.05.00	Documentos y cuentas por cobrar a empresas relacionadas		33.416	
2.11.06.00	Deudores varios		179.190	
2.11.07.00	Impuestos por recuperar		187.574	
2.11.08.00	Gastos pagados por anticipado		25.800	
2.11.09.00	Impuestos diferidos		43.628	
2.11.10.00	Otros activos circulantes		17.242.746	
2.11.10.01	Mutuos hipotecarios en proceso de inscripción	15.420.652		
2.11.10.02	Otros	1.822.094		
<b>2.12.00.00</b>	<b>ACTIVO FIJO</b>			<b>346.425</b>
2.12.01.00	Bienes raíces		35.723	
2.12.02.00	Vehículos			
2.12.03.00	Mobiliario y equipos de oficina		151.681	
2.12.04.00	Equipos computacionales		2.133	
2.12.05.00	Activos en leasing			
2.12.06.00	Otros activos fijos		156.888	
<b>2.13.00.00</b>	<b>OTROS ACTIVOS</b>			<b>371.888</b>
2.13.01.00	Mutuos hipotecarios en garantía			
2.13.02.00	Inversiones en empresas relacionadas			
2.13.03.00	Inversiones en otras sociedades			
2.13.04.00	Mayor o menor valor de inversiones (VPP)			
2.13.05.00	Software, licencias y derechos		81.405	
2.13.06.00	Otros activos		290.483	

**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

**PASIVOS AL**                                  Día Mes Año  
**(en miles de pesos)**                        **31 12 2014**  
1.02.02.00 Fecha término

		PARCIAL	PARCIAL	TOTAL
<b>2.20.00.00</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>			<b>20.870.551</b>
<b>2.21.00.00</b>	<b>PASIVO CIRCULANTE</b>			<b>17.308.735</b>
2.21.01.00	Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras - corto plazo		572.007	
2.21.02.00	Mutuos hipotecarios por pagar		826.035	
2.21.03.00	Obligaciones con empresas relacionadas - corto plazo		2.284.512	
2.21.04.00	Obligaciones con otras instituciones - corto plazo		957.525	
2.21.05.00	Acreedores varios		621.860	
2.21.06.00	Provisiones - corto plazo		394.213	
2.21.07.00	Retenciones		33.568	
2.21.08.00	Ingresos percibidos por adelantado		21.034	
2.21.09.00	Impuestos diferidos		5.805	
2.21.10.00	Impuesto a la renta		0	
2.21.11.00	Otros pasivos circulantes		11.592.176	
2.21.11.01	Mutuos hipotecarios por pagar en proceso de inscripción	11.592.176		
2.21.11.02	Otros			
<b>2.22.00.00</b>	<b>PASIVO DE LARGO PLAZO</b>			<b>544.112</b>
2.22.01.00	Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras - largo plazo			
2.22.02.00	Obligaciones con empresas relacionadas - largo plazo			
2.22.03.00	Obligaciones con otras instituciones - largo plazo			
2.22.04.00	Provisiones - largo plazo		253.709	
2.22.04.01	Provisión por prepago	253.709		
2.22.04.02	Otras provisiones			
2.22.05.00	Otros pasivos de largo plazo		290.403	
<b>2.23.00.00</b>	<b>PASIVO EXIGIBLE</b>			<b>17.852.847</b>
<b>2.24.00.00</b>	<b>PATRIMONIO</b>			<b>3.017.704</b>
2.24.01.00	Capital pagado		3.128.359	
2.24.02.00	Reserva revalorización capital		178.316	
2.24.03.00	Otras reservas		7.286	
2.24.04.00	Utilidades (Pérdidas) retenidas		-296.257	
2.24.04.01	Reserva futuros dividendos			
2.24.04.02	Utilidades acumuladas	101.862		
2.24.04.03	Pérdidas acumuladas (menos)	0		
2.24.04.04	Utilidad (Pérdida) del ejercicio	-398.119		
2.24.04.05	Dividendos provisorios (menos)			
2.24.04.06	Déficit acumulado periodo de desarrollo			

**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS  
CHILE**

**ESTADO DE RESULTADOS ENTRE EL**  
(en miles de pesos)

Día Mes Año  
**01 01 2014**  
1.02.01.00 Fecha inicio

Y EL

Día Mes Año  
**31 12 2014**  
1.02.02.00 Fecha término

	PARCIAL	PARCIAL	TOTAL
<b>2.31.00.00 RESULTADO OPERACIONAL</b>			<b>-861.175</b>
2.31.01.00 Ingresos de explotación		<b>2.872.299</b>	
2.31.01.01 Ingresos por administración de cartera de terceros	804.877		
2.31.01.02 Ingresos por prepago y alzamientos	437.026		
2.31.01.03 Resultado por endoso de mutuos hipotecarios	1.151.504		
2.31.01.04 Intereses de mutuos hipotecarios	478.892		
2.31.01.05 Otros ingresos	0		
2.31.02.00 Costos de explotación		<b>-1.928.424</b>	
2.31.03.00 Margen de explotación		<b>943.875</b>	
2.31.04.00 Gastos de administración y ventas		<b>-1.805.050</b>	
2.31.04.01 Remuneraciones	<b>-988.226</b>		
2.31.04.02 Otros	<b>-816.824</b>		
<b>2.32.00.00 RESULTADO NO OPERACIONAL</b>			<b>429.331</b>
2.32.01.00 Ingresos financieros		39.181	
2.32.02.00 Otros ingresos fuera de explotación		435.489	
2.32.03.00 Resultado de inversión en empresas relacionadas			
2.32.04.00 Corrección monetaria		19.873	
2.32.05.00 Gastos financieros (menos)		<b>-65.212</b>	
2.32.06.00 Otros egresos (menos)			
<b>2.33.00.00 Resultado antes de impuesto</b>			<b>-431.844</b>
<b>2.34.00.00 IMPUESTOS DEL PERIODO</b>			<b>33.725</b>
<b>2.30.00.00 RESULTADO DEL EJERCICIO</b>			<b>-398.119</b>

**Hipotecaria Security Principal S.A.**

**Informe Sobre los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre de 2014**



## Hipotecaria Security Principal S.A.

---

### Contenido

- 1 ) Ficha Estadística Codificada Uniforme (FECU)
- 2 ) Notas a los Estados Financieros

**a) Constitución y objeto de la sociedad:**

**a.1) Información de la entidad**

Hipotecaria Security Principal S.A. es una Sociedad Anónima Cerrada, continuadora legal de Hipotecaria Cruz del Sur Principal S.A., sociedad resultante de la fusión mediante la incorporación de Principal Créditos Hipotecarios S.A. en Administradora de Mutuos Hipotecarios Cruz del Sur S.A., quien, a su vez, es la continuadora legal de Administradora de Mutuos Hipotecarios Mutuoban S.A. constituida por escritura pública de fecha 9 de agosto de 1988.

Su autorización legal está establecida en la resolución N° 174 del 20 de septiembre de 1988 bajo el Registro de Valores N° A-001 de la Superintendencia de Valores y Seguros y se encuentra sujeta a su fiscalización.

Por acuerdo de la Novena Junta General Extraordinaria de Accionistas de Administradora de Mutuos Hipotecarios Mutuoban S.A. de fecha 22 de Abril de 2002, se modificó la razón social a Administradora de Mutuos Hipotecarios Cruz del Sur S.A., se amplió el objeto social de la sociedad y se aumentó el capital de la sociedad, según consta en escritura pública de fecha 25 de Abril de 2002 ante el Notario Público Sr. Félix Jara Cadot.

Por acuerdo de la Décima Junta General Extraordinaria de Accionistas de Administradora de Mutuos Hipotecarios Cruz del Sur S.A. celebrada con fecha 12 de Abril de 2004, se aumentó el capital de la sociedad, según consta en comunicación escrita a la Superintendencia de Valores y Seguros de fecha 22 de Abril de 2004 y en escritura pública de fecha 26 de Abril de 2004 celebrada ante el Notario Público Sr. René Benavente Cash.

Por acuerdo de la Décimo Segunda Junta General Extraordinaria de Accionistas de Administradora de Mutuos Hipotecarios Cruz del Sur S.A., celebrada con fecha 29 de Junio de 2012, se modificaron los estatutos sociales acordándose la fusión con Principal Créditos Hipotecarios S.A., mediante la incorporación de esta última a la primera; según consta en escritura pública de fecha 31 de Julio de 2012 celebrada ante el Notario Público Sr. Félix Jara Cadot y en comunicación escrita a la Superintendencia de Valores y Seguros de fecha 2 de Agosto de 2012; dando origen a la sociedad Hipotecaria Cruz del Sur Principal S.A.

Por acuerdo de la Sesión Extraordinaria de Directorio N° 198 de Hipotecaria Cruz del Sur Principal S.A., celebrada con fecha 12 de Junio de 2013 ante el Notario Público Sr. Patricio Zaldívar Mackenna y, en calidad de Hecho Esencial, con esta misma fecha se procedió a informar a la Superintendencia de Valores y Seguros que Seguros Vida Security Previsión S.A. materializó la adquisición a Inversiones Siemel S.A. del 51% de las acciones en que se divide el capital de la sociedad, ocurrida con fecha 11 de Junio de 2013.

Por acuerdo de la Décimo Quinta Junta General Extraordinaria de Accionistas de Hipotecaria Cruz del Sur Principal S.A., celebrada con fecha 18 de Noviembre de 2014, se modificaron los estatutos sociales acordándose la modificación de la razón social de la sociedad por el de "Hipotecaria Security Principal S.A."; según consta en escritura pública de fecha 18 de Noviembre de 2014 celebrada ante el Notario Público Sr. Jaime Morandé Orrego y en comunicación escrita a la Superintendencia de Valores y Seguros de misma fecha.

**Constitución y objeto de la sociedad, continuación:**

**a.2) Descripción de operaciones y actividades principales**

El objeto de la Sociedad es actuar como Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios por cuenta propia o de terceros, de conformidad con el artículo N° 88 del Decreto con Fuerza de Ley N° 251 de 1931 y sus modificaciones posteriores y según las normas específicas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Conforme a lo establecido en la Décimo Segunda Junta Extraordinaria de Accionistas de Administradora de Mutuos Hipotecarios Cruz del Sur S.A., celebrada con fecha 29 de junio de 2012, se modificaron los estatutos de la compañía acordándose que la Sociedad tendrá como objeto específico el otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables, sin perjuicio del desarrollo de otras actividades complementarias o afines con su giro, de acuerdo con las normas legales y administrativas que la rijan.

En cumplimiento de su objetivo, la sociedad podrá otorgar mutuos hipotecarios endosables a personas naturales o jurídicas, para el financiamiento de bienes raíces o para fines generales.

La sociedad podrá además, constituir y formar parte de las sociedades inmobiliarias a que se refiere la Ley 19.281 y constituir y formar parte de las sociedades securitizadoras de que trata el Título Décimo Octavo de la Ley 18.045.

**b) Normas contables aplicadas:**

**b.1) General**

Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2014 han sido preparados de acuerdo con normas e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros.

De acuerdo a lo indicado en la Circular N° 1621 de la Superintendencia de Valores y Seguros, los presentes estados financieros no requieren la preparación del estado de flujo de efectivo y la presentación de notas comparativas.

**b.2) Período cubierto**

Los presentes Estados Financieros cubren el período comprendido entre el 01 de Enero de 2014 y el 31 de Diciembre de 2014.

**b.3) Corrección monetaria**

Al 31 de Diciembre de 2014 la sociedad ha corregido monetariamente sus activos y pasivos no monetarios, el patrimonio y las cuentas de resultado con cargo y/o abono a los resultados del ejercicio.

**b.4) Bases de conversión**

Los activos y pasivos expresados en unidades de fomento (UF) existentes al 31 de Diciembre de 2014, se presentan convertidos a pesos mediante la aplicación de la equivalencia vigente al cierre del ejercicio de \$24.627,10.

**Normas contables aplicadas (continuación):**

**b.5) Valores negociables**

Las cifras que la sociedad presenta en el rubro Valores Negociables corresponden al saldo insoluto de mutuos hipotecarios propios, valorizados al valor de la unidad de fomento al cierre del ejercicio, utilizando la tasa de emisión de cada instrumento en particular y deducida la provisión de incobrabilidad correspondiente.

**b.6) Otros activos circulantes**

Corresponden a mutuos hipotecarios otorgados que no han iniciado o se encuentran en trámite de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces y/o han finalizado este proceso y se encuentran en etapa de endoso. Dichos mutuos hipotecarios se encuentran valorizados a su valor presente al cierre del ejercicio, utilizando la tasa de emisión de cada instrumento en particular.

El valor a pagar a los beneficiarios de créditos hipotecarios otorgados se presenta en el pasivo circulante bajo el rubro otros pasivos circulantes.

**b.7) Documentos y cuentas por cobrar**

Bajo este rubro se presentan los dividendos en mora, cuyos montos fueron pagados (garantizados) a las compañías cesionarias de los créditos hipotecarios y las comisiones facturadas a las compañías aseguradoras de las garantías hipotecarias, de acuerdo con lo convenido en los contratos de administración y recaudación vigentes. Adicionalmente, se presentan los documentos por cobrar respecto del otorgamiento y perfeccionamiento de los mutuos hipotecarios.

**b.8) Activo fijo**

Los bienes del activo fijo se presentan valorizados al costo de adquisición, corregidos monetariamente al 31 de Diciembre de 2014.

La depreciación de los bienes del activo fijo, se ha calculado de acuerdo con el sistema de depreciación lineal, considerando los valores actualizados de los respectivos bienes y los años de vida asignados a los mismos, lo cual generó un gasto por depreciación al 31 de Diciembre de 2014 por M\$81.166.

**b.9) Impuesto a la renta e impuestos diferidos**

El impuesto a la renta se contabiliza sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

Los impuestos diferidos asignables a aquellas partidas que tienen un tratamiento distinto para fines tributarios y contables, se efectúan de acuerdo a la normativa del Colegio de Contadores de Chile A.G. y normas específicas de la Superintendencia de Valores y Seguros, y se contabilizan en el ejercicio respectivo.

Al 31 de Diciembre de 2014, los impuestos diferidos y el impuesto a la renta de primera categoría han sido determinados conforme a las nuevas tasas de impuesto publicadas en la Ley 20.780, que establece las tasas para el año 2014 en 21%, año 2015 en 22,5%, año 2016 en 24%, año 2017 en 25,5% y en 2018 en 27%.

No obstante lo anterior y de acuerdo con lo instruido por la Superintendencia de Valores y Seguros en su Oficio Circular N° 856 de fecha 17 de Octubre de 2014, la Sociedad ha determinado sus impuestos diferidos considerando los años de reverso de las diferencias temporarias, registrando en Patrimonio el efecto generado por los cambios de tasa.

**Normas contables aplicadas (continuación):**

**b.10) Vacaciones del personal**

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad procedió a contabilizar la provisión de vacaciones del personal, devengada al cierre del ejercicio.

**b.11) Provisión por prepagos**

Las cifras que la sociedad presenta en el rubro Provisión de Prepago han sido determinadas de acuerdo con lo dispuesto en la Circular N° 1806 de la Superintendencia de Valores y Seguros y sus modificaciones posteriores.

**b.12) Ingresos de explotación**

La Sociedad presenta bajo el rubro Ingresos por Explotación el resultado por endoso de mutuos hipotecarios, los ingresos por administración de cartera de mutuos endosada y los ingresos por prepagos y alzamientos, los que se registran sobre base realizada. Además, se incluyen en este rubro los intereses por los primeros dividendos generados de aquellos mutuos hipotecarios que al cierre del ejercicio no han sido endosados, los que se registran sobre base devengada.

**c) Cambios contables:**

La Superintendencia de Valores y Seguros, en virtud de sus atribuciones, con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el Oficio Circular N°856, instruyendo a las entidades fiscalizadas a registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio, las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa en el impuesto de primera categoría introducido por la Ley N°20.780

**d) Corrección monetaria:**

Con el propósito de reflejar en los estados financieros el efecto de la variación en el poder adquisitivo de la moneda, se actualizó el capital propio financiero y los activos y pasivos no monetarios de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor, con una fluctuación del 5,7% para el presente ejercicio.

Como resultado de la aplicación de las normas de corrección monetaria descritas anteriormente, se generó un abono neto a resultados al 31 de Diciembre de 2014 de M\$19.873, según el siguiente detalle:

	<b>(Cargo) Abono a Resultados M\$</b>
Activos no monetarios	205.372
Pasivos no monetarios	(11.742)
Patrimonio	(183.977)
Efecto por actualización de activos y pasivos no monetarios	9.653
Actualización de las cuentas de resultado	10.220
Abono neto a resultados	<u>19.873</u>

**e) Inversiones:**

Al 31 de Diciembre de 2014, la Sociedad presenta bajo la cuenta Valores Negociables los siguientes saldos:

**e.1) Mutuos hipotecarios endosables:**

Corresponden a mutuos hipotecarios propios inscritos en el Conservador de Bienes Raíces, que no se encuentran garantizando alguna deuda y sobre los cuales se ha constituido provisión de incobrabilidad, según lo dispuesto en la Circular N° 1806 de la Superintendencia de Valores y Seguros y sus modificaciones posteriores.

El detalle al cierre del ejercicio es el siguiente:

Concepto	M\$
Mutuos hipotecarios propios	905.667
Provisión incobrabilidad mutuos hipotecarios propios	-
Totales	905.667

**f) Impuesto a la renta:**

a) Provisión impuesto a la renta:

- i. Al 31 de Diciembre de 2014 la Sociedad determinó una pérdida tributaria de M\$309.737.
- ii. De conformidad con las normas tributarias y la legislación vigentes, al 31 de Diciembre de 2014, la Sociedad no ha determinado provisión de impuesto a la renta de primera categoría.
- iii. La sociedad presenta devoluciones de impuesto a la renta solicitadas, proveniente de ejercicios anteriores, que se encuentran actualmente en proceso de fiscalización tributaria.
- iv. Al 31 de Diciembre de 2014, el impuesto por recuperar es de M\$187.574 y su composición es la siguiente:

Ítem	M\$
Devoluciones de impuesto retenidas ejercicios anteriores	106.934
Pagos Provisionales por utilidades absorbidas	52.655
Pagos provisionales mensuales, año 2014	27.985
Impuestos por recuperar	187.574

**g) Impuestos diferidos:**

De acuerdo con la Circular N° 1466 del 27 de Enero de 2000, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, la sociedad ha determinado activos por impuestos diferidos según lo siguiente:

g.1) Los saldos que originan diferencias temporarias al 31 de Diciembre de 2014, son los siguientes:

Diferencias Temporarias	Impuestos Diferidos Activos		Impuestos Diferidos Pasivos	
	Corto Plazo M\$	Largo Plazo M\$	Corto Plazo M\$	Largo Plazo M\$
Provisiones varias	25.740	-	-	-
Provisión vacaciones	13.156	-	-	-
Ingresos anticipados	4.732	-	-	-
Provisión prepagos	-	68.501	-	-
Valorización de activo fijo	-	221.982	-	290.403
Gastos diferidos	-	-	672	-
Activos transitorios	-	-	5.133	-
<b>Totales</b>	<b>43.628</b>	<b>290.483</b>	<b>5.805</b>	<b>290.403</b>

g.2) La composición de la cuenta impuesto a la renta al 31 de Diciembre de 2014, es la siguiente:

Ítem	(Cargos) Abonos M\$
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	33.725
<b>Totales</b>	<b>33.725</b>

g.3) Con fecha 29 de septiembre de 2014 fue publicada la Ley N°20.780 que considera, para estos efectos, un aumento progresivo del Impuesto de Primera Categoría, desde la tasa actual de un 20% hasta un 25%, (Renta Atribuida) o hasta un 27% (Sistema Parcialmente Integrado), según el régimen de tributación que se determine en Junta Extraordinaria de Accionistas.

Con fecha 17 de Octubre de 2014 la Superintendencia de Valores y Seguros emitió el Oficio Circular N° 856 que establece que las diferencias por el incremento en las tasas de impuesto de primera categoría introducidos por la Ley 20.780, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio. Asimismo este oficio indica que las instrucciones deben aplicarse a partir de los estados financieros referidos al 30 de Septiembre de 2014.

Conforme con lo anterior, la sociedad determinó al 30 de Septiembre 2014 los impuestos diferidos y el diferencial producido por efecto de dichos cambios de tasa los que fueron registrados considerando la tasas de impuesto que estarán vigentes a la fecha estimada de reverso. Esto implicó reconocer un abono a resultados acumulados, bajo el ítem "Ajustes Impuestos Diferidos Circ. 856/2014" por un monto equivalente a M\$4.177.

**h) Gastos de organización y puesta en marcha:**

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad no registra movimientos de esta naturaleza.

**i) Transacciones con personas relacionadas:**

1) Al 31 de Diciembre de 2014 la sociedad realizó las siguientes transacciones con empresas relacionadas:

Empresa y Transacción (2)	Monto de las Transacciones (3)		
	Transacción M\$	Utilidad (Pérdida) M\$	Descripción (1)
<b>Seguros Vida Security Previsión S.A.</b>			
<b>R.U.T. 99.301.000-6 Accionista</b>			
<u>2) Detalle de las transacciones</u>			
- Venta de mutuos hipotecarios	10.382.937	189.906	Contrato de administración vigente. Venta de mutuos según condiciones establecidas.
- Recaudación de dividendos hipotecarios	6.755.744	95.094	Pago mensual de dividendos recaudados.
- Prepagos de mutuos hipotecarios	7.151.932	(115.462)	
<b>Inversiones Invest Security Ltda.</b>			
<b>R.U.T. 77.461.880-5 Relación por Administración</b>			
<u>2) Detalle de las transacciones</u>			
- Servicios corporativos a la administración	14.125	(13.095)	Contrato de asesorías a la administración.
- Gastos del personal	4.685	(4.797)	
- Asesorías computacionales y procesamiento de Datos	6.820	(7.068)	
<b>Cía. de Seguros Generales Penta Security S.A.</b>			
<b>R.U.T. 96.683.120-0 Relación por Administración</b>			
<u>2) Detalle de las transacciones</u>			
- Recaudación primas seguro de Incendio y Sismo	1.757.025	(3.385)	Contrato de recaudación de seguros.
<b>Cía. De Seguros de Vida Cruz del Sur S.A. (*)</b>			
<b>R.U.T. 96.628.780-2 Relación por Administración</b>			
<u>2) Detalle de las transacciones</u>			
- Venta de mutuos hipotecarios	1.182.968	15.557	Contrato de administración vigente. Venta de mutuos según condiciones establecidas.
- Recaudación de dividendos hipotecarios	2.070.082	27.939	Pago mensual de dividendos recaudados.
- Prepagos de mutuos hipotecarios	652.315	(12.493)	Remesa prepagos al 2° día hábil de recibido
- Enlace telefónico	213	(223)	Contrato de asesorías a la administración.
<b>Principal Cía. de Seguros de Vida Chile S.A.</b>			
<b>R.U.T. 96.588.080-1 Relación por Administración</b>			
<u>2) Detalle de las transacciones</u>			
- Venta de mutuos hipotecarios	40.113.015	579.555	Contrato de administración vigente. Venta de mutuos según condiciones establecidas.



- Recaudación de dividendos hipotecarios	24.212.504	358.898	Pago mensual de dividendos recaudados.
- Prepagos de mutuos hipotecarios	27.426.105	(452.252)	Remesa prepagos al 2° día hábil de recibido

**Transacciones con personas relacionadas (continuación):**

2) Al 31 de Diciembre de 2014 la sociedad mantiene los siguientes saldos con empresas relacionadas:

(4) Sociedad	Cuentas por Cobrar M\$	Cuentas por Pagar M\$	Términos y Forma de Cobro o Pago
<b>Seguros Vida Security Previsión S.A.</b> R. U. T. 99.301.000-6 Accionista	25.991	681.469	Total Compañía.
<b>Inversiones Invest Security Ltda.</b> R.U.T. 77.461.880-5 Relación por Administración	-	8.127	Total Compañía.
<b>Cía. de Seguros Generales Penta Security S.A.</b> R. U. T. 96.683.120-0 Relación por Administración	2.063	176.918	Total Compañía.
<b>Principal Cía. de Seguros de Vida Chile S.A.</b> R. U. T. 95.588.080-1 Relación por Administración	5.362	1.417.998	Total Compañía.
<b>Totales</b>	<b>33.416</b>	<b>2.284.512</b>	

(\*) Con fecha 31 de Marzo de 2014, nuestro accionista Seguros Vida Security Previsión S.A., controlador de Cía. de Seguros de Vida Cruz del Sur S.A., informó a la Superintendencia de Valores y Seguros de la fusión por absorción de la primera a esta última; quedando disuelta, por consecuencia, la sociedad Cía. de Seguros de Vida Cruz del Sur S.A.

Por lo anterior, las transacciones y efectos en resultado informados al 31 de Marzo de 2014 con la sociedad disuelta, son los únicos a informar durante este ejercicio; posteriormente, los saldos fueron traspasados íntegramente a la sociedad absorbente.

**j) Patrimonio:**

- 1) Las acciones de la sociedad no tienen valor nominal.
- 2) Al 31 de Diciembre de 2014 las cuentas de patrimonio presentaron los siguientes movimientos:

Rubros	Capital pagado	Reserva revalorización capital	Otras reservas	Reserva futuros dividendos	Resultados acumulados	Dividendos provisorios	Déficit periodo de desarrollo	Resultado del ejercicio
Movimientos M\$								
Saldos históricos al 01-01-2013	3.055.038		6.731		(361.243)			143.321
Distribución resultado ejercicio anterior					143.321			(143.321)
Dividendo definitivo ejercicio anterior								
Aumentos de capital con emisión de acciones de pago								
Capitalización reservas y/o utilidades								
Déficit acumulado periodo de desarrollo								
Fondo mayor valor por sobrepago de acciones								
Revalorización capital propio	73.321		162		(5.231)			
Resultado de ejercicio								315.570
Dividendos provisorios								
Saldos al 31-12-2013	3.128.359	0	6.893		(223.153)			315.570
Saldos históricos al 01-01-2014	3.128.359	0	6.893		(223.153)			315.570
Distribución resultado ejercicio anterior					315.570			(315.570)
Dividendo definitivo ejercicio anterior								
Aumentos de capital con emisión de acciones de pago								
Capitalización reservas y/o utilidades								
Ajuste Impuestos Diferidos OFC 856/2014					4.177			
Déficit acumulado periodo de desarrollo								
Fondo mayor valor por sobrepago de acciones								
Revalorización capital propio		178.316	393		5.268			
Resultado de ejercicio								(398.119)
Dividendos provisorios								
Saldos al 31-12-2014	3.128.359	178.316	7.286		101.862			(398.119)

3) Número de acciones:

Serie	Nº acciones suscritas	Nº acciones pagadas	Nº acciones con derecho a voto
Sin valor nominal	452.694	452.694	452.694

4) Capital (monto – miles de pesos):

Serie	Capital suscrito	Capital pagado
Sin valor nominal	3.128.359	3.128.359

**Patrimonio (continuación):**

5) Accionistas:

Al 31 de Diciembre de 2014, los Accionistas de la Sociedad y su porcentaje de participación es el siguiente:

Accionista	RUT	Nº acciones suscritas	Nº acciones pagadas	% Participación
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	230.874	230.874	51,0000%
Principal Servicios de Administración S.A.	76.215.463-3	221.818	221.818	48,9999%
Principal International de Chile S.A.	96.751.850-6	2	2	0,0001%
<b>Totales</b>		<b>452.694</b>	<b>452.694</b>	<b>100,00%</b>

k) **Dividendos:**

Durante el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad no registra dividendos pagados.

l) **Apertura saldos cuentas específicas:**

ACTIVO

1) Cuenta 2.11.02.00 "Depósitos a plazo":

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad no registra inversiones de esta naturaleza.

2) Cuenta 2.11.03.01 "Mutuos hipotecarios":

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad presenta bajo este rubro, los Mutuos hipotecarios que ha otorgado y que al cierre del ejercicio permanecen en cartera.

	Deudor Personas Naturales			Deudor Personas Jurídicas			Total		
	Bienes Raíces	Fines Grales.	Total M\$	Bienes Raíces	Fines Grales.	Total M\$	Bienes Raíces	Fines Grales.	Total M\$
Nº mutuos	10	-	10	-	-	-	10	-	10
Monto (1)	905.667	-	905.667	-	-	-	905.667	-	905.667
Provisión incobrabilidad y morosidad (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Monto Neto (3)= (1)-(2)	905.667	-	905.667	-	-	-	905.667	-	905.667

3) Cuenta 2.11.03.02 "Renta fija":

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad no registra inversiones de esta naturaleza.

**Apertura saldos cuentas específicas (continuación):**

4) Cuenta 2.11.03.03 “Renta variable”:

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad no registra inversiones de esta naturaleza.

5) Cuenta 2.11.04.00 “Documentos (cuentas) por cobrar”:

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad presenta bajo este rubro los saldos provenientes exclusivamente de las operaciones de otorgamiento, endoso y administración de mutuos hipotecarios.

Institución	Monto (M\$)
Dividendos y seguros garantizados según contratos	146.747
Gastos Operacionales y Endosos por cobrar	110.173
Documentos en cartera	47.162
Cuentas por cobrar	34.044
Facturas por cobrar	24.209
Planes de pago de clientes en cobranza	10.019
Cartera de morosidad propia	530
<b>Total</b>	<b>372.884</b>

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

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad presenta bajo este rubro los saldos de empresas relacionadas por los conceptos que se indican:

Empresa y Transacción	Monto (M\$)
<b>Seguros Vida Security Previsión S.A. R.U.T. 99.301.000-6</b>	
<b>Giro: Planes de Seguros de Vida</b>	
Remesas de seguros	9.861
Remesas de dividendos	11.261
Inscripción de mutuos hipotecarios endosados	4.869
<b>Subtotal</b>	<b>25.991</b>

Empresa y Transacción	Monto (M\$)
<b>Cía. de Seguros Generales Penta Security S.A. R.U.T. 96.683.120-0</b>	
<b>Giro: Planes de Seguros Generales</b>	
Primas de seguro de incendio y sismo	2.063
<b>Subtotal</b>	<b>2.063</b>

**Apertura saldos cuentas específicas (continuación):**

- 6) Cuenta 2.11.05.00 “Documentos y cuentas por cobrar a empresas relacionadas” (continuación):

Empresa y Transacción	Monto (M\$)
<b>Principal Cía. De Seguros de Vida Chile S.A. R.U.T. 96.588.080-1</b>	
<b>Giro: Seguros de Vida</b>	
Remesas de dividendos	4.708
Inscripción de mutuos hipotecarios endosados	209
Otras cuentas por cobrar	445
Subtotal	5.362
Total	33.416

- 7) Cuenta 2.11.06.00 “Deudores Varios”:

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad presenta bajo este rubro los siguientes saldos:

Concepto	Monto (M\$)
Deudores varios	79.124
Cuentas del personal	30.276
Comisiones por facturar	29.880
Prepagos por cobrar	16.369
Dividendos recibidos por botón de pago	10.813
Gastos operacionales por recuperar	11.449
Otras cuentas por cobrar	1.279
Total	179.190

- 8) Cuenta 2.11.08.00 “Gastos pagados por anticipado”:

Al 31 de Diciembre de 2014, la Sociedad presenta bajo este rubro los siguientes saldos:

Concepto	Monto (M\$)
Arriendo de equipos computacionales	14.958
Proyectos de mejoras de sistemas	7.854
Gastos anticipados	2.510
Aplicaciones tecnológicas	478
Total	25.800

**Apertura saldos cuentas específicas (continuación):**

9) Cuenta 2.11.10.01 “Mutuos hipotecarios en proceso de inscripción”:

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad presenta bajo este rubro los mutuos hipotecarios otorgados que no han iniciado su proceso de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces o cuyo proceso de inscripción, al cierre de este ejercicio, no ha finalizado:

	Sin trámite de inscripción en CBR			En proceso de inscripción en CBR			Total		
	Bienes Raíces	Fines Grales.	Total M\$	Bienes Raíces	Fines Grales.	Total M\$	Bienes Raíces	Fines Grales.	Total M\$
Nº mutuos	112	-	112	30	-	30	142	-	142
Monto (1)	12.638.510	-	12.638.510	2.782.142	-	2.782.142	15.420.652	-	15.420.652
Provisión incobrabilidad y morosidad (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Monto Neto (3)= (1)-(2)	12.638.510	-	12.638.510	2.782.142	-	2.782.142	15.420.652	-	15.420.652

10) Cuenta 2.11.10.02 “Otros”:

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad presenta bajo este rubro los mutuos hipotecarios que ya han finalizado el proceso de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces y se encuentran en etapa de endoso; sobre los cuales se ha constituido provisión de incobrabilidad según lo establecido en la Circular N° 1360 emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros y sus modificaciones posteriores:

	Deudor Personas Naturales			Deudor Personas Jurídicas			Total		
	Bienes Raíces	Fines Grales.	Total M\$	Bienes Raíces	Fines Grales.	Total M\$	Bienes Raíces	Fines Grales.	Total M\$
Nº mutuos	32	-	32	2	-	2	34	-	34
Monto (1)	1.781.457	-	1.781.457	40.637	-	40.637	1.822.094	-	1.822.094
Provisión incobrabilidad y morosidad (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Monto Neto (3)= (1)-(2)	1.781.457	-	1.781.457	40.637	-	40.637	1.822.094	-	1.822.094

11) Cuenta 2.12.06.00 “Otros activos fijos”:

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad presenta bajo este rubro los siguientes saldos:

Concepto	Monto (M\$)
Remodelación de oficinas	156.888
Total	156.888

12) Cuenta 2.13.01.00 “Mutuos hipotecarios en garantía”:

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad no registra movimientos de esta naturaleza.

**Apertura saldos cuentas específicas (continuación):**

- 13) Cuenta 2.13.02.00 “Inversiones en empresas relacionadas”:

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad no registra movimientos de esta naturaleza.

- 14) Cuenta 2.13.06.00 “Otros activos”:

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad registra en esta cuenta el activo por impuestos diferidos a largo plazo, según el siguiente detalle:

	<b>Impuestos Diferidos</b>	<b>Largo Plazo M\$</b>
Provisión prepagos		68.501
Valorización de activo fijo		221.982
<b>Total</b>		<b>290.483</b>

PASIVO

- 15) Cuenta 2.21.01.00 “Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras - corto plazo”:

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad presenta bajo este rubro, los montos utilizados de las líneas de crédito bancarias.

	<b>Banco</b>	<b>Monto (M\$)</b>
Crédito e Inversiones		572.007
<b>Total</b>		<b>572.007</b>

- 16) Cuenta 2.21.02.00 “Mutuos hipotecarios por pagar”:

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad presenta bajo este rubro, las obligaciones con vendedores de bienes raíces por los mutuos hipotecarios otorgados cuyo trámite de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces ha finalizado y los excedentes de mutuos hipotecarios que al cierre del ejercicio no han sido liquidados totalmente:

Fin del mutuo Tipo acreedor	Bienes Raíces		Fines Generales		Total	
	Nº	Monto M\$	Nº	Monto M\$	Nº	Monto M\$
Personas naturales (1)	31	767.418	-	-	31	767.418
Personas jurídicas (2)	3	58.617	-	-	3	58.617
<b>Total (3)= (1)+(2)</b>	<b>34</b>	<b>826.035</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34</b>	<b>826.035</b>

**Apertura saldos cuentas específicas (continuación):**

17) Cuenta 2.21.04.00 "Obligaciones con otras instituciones - corto plazo":

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad registra deudas por los montos que a continuación se señalan:

<b>Institución</b>	<b>RUT</b>	<b>Montos a Remesar M\$</b>
MetLife Chile Seguros de Vida S.A.	99.289.000-2	461.607
Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.	99.185.000-7	408.090
Euroamérica Seguros de Vida S.A.	99.279.000-8	58.173
Compañía de Seguros Corpvida S.A.	96.571.890-7	9.748
Zurich Santander Seguros De Vida Chile S.A.	96.819.630-8	4.146
Otros		15.761
<b>Totales</b>		<b>957.525</b>

18) Cuenta 2.21.05.00 "Acreedores varios":

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad registra deudas por los ítems y montos que a continuación se señalan:

<b>Tipo de obligación</b>	<b>Monto (M\$)</b>
Anticipo de gastos operacionales	206.947
Seguros por pagar	141.669
Cheques y vales vista caducados	110.932
Cuentas por pagar	50.200
Abonos para aumento de cartas de resguardo	35.028
Abonos a dividendos de clientes en cobranza	33.330
Proveedores y prestadores de servicio	32.967
Liquidaciones por Siniestros	10.787
<b>Total</b>	<b>621.860</b>

19) Cuenta 2.21.06.00 "Provisiones - corto plazo":

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad registra las siguientes provisiones clasificadas por tipo y por los montos que se indican:

<b>Tipo de provisión</b>	<b>Monto (M\$)</b>
Primas de seguros	111.686
Pagos a proveedores y prestadores de servicios	98.317
Bonificaciones al personal	80.639
Vacaciones	58.470
Gastos bancarios	23.905



Auditoría	15.000
Provisión clientes incobrables	6.196
<b>Total</b>	<b>394.213</b>

**Apertura saldos cuentas específicas (continuación):**

20) Cuenta 2.21.08.00 “Ingresos percibidos por adelantado”:

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad presenta bajo este rubro los intereses devengados por otorgamiento de meses de gracia (periodos de no-pago del primer dividendo) y que afectarán los resultados de los meses siguientes. Se presentan valorizadas al valor de la unidad de fomento al cierre del ejercicio, según el siguiente detalle:

Ene. 2015		Feb. 2015		Mar. 2015		Abr. 2015		Totales	
N° de meses	Monto M\$	N° de meses	Monto M\$	N° de meses	Monto M\$	N° de meses	Monto M\$	N° de meses	Monto M\$
27	11.413	16	7.755	4	1.698	2	168	49	21.034

21) Cuenta 2.21.11.01 “Mutuos hipotecarios por pagar en proceso de inscripción”:

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad presenta bajo este rubro los siguientes saldos:

Fin del mutuo	Sin trámite de inscripción en CBR		En proceso de inscripción en CBR		Total	
	N°	Monto M\$	N°	Monto M\$	N°	Monto M\$
<b>Personas naturales (1)</b>	97	8.922.967	22	1.613.155	119	10.536.122
<b>Personas jurídicas (2)</b>	5	932.919	1	123.135	6	1.056.054
<b>Total (3)= (1)+(2)</b>	102	9.855.886	23	1.736.290	125	11.592.176

La diferencia ocurrida respecto de la cuenta 2.11.10.01 Mutuos hipotecarios en proceso de inscripción, se produce porque el pago de las operaciones hipotecarias y el endoso del mutuo hipotecario al inversionista no ocurre en una misma fecha, ya que depende de los convenios de pago con los vendedores de las propiedades y de las políticas de pago existentes por parte de los inversionistas.

22) Cuenta 2.21.11.02 “Otros”:

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad no registra movimientos de esta naturaleza.

23) Cuenta 2.22.01.00 “Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras - largo plazo”:

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad no registra movimientos de esta naturaleza.

24) Cuenta 2.22.03.00 “Obligaciones con otras instituciones - largo plazo”:

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad no registra movimientos de esta naturaleza.

**Apertura saldos cuentas específicas (continuación):**

25) Cuenta 2.22.04.01 "Provisión por prepago":

De acuerdo con los criterios descritos la Nota b.11) al 31 de Diciembre de 2014, la Sociedad ha contabilizado provisiones por prepago según el siguiente detalle:

Detalle de las provisiones	Monto (M\$)
Saldo al 31-12-2013	185.004
Constitución de provisión (con cargo a resultados)	947.101
Consumo	(878.396)
Saldo al 31-12-2014	253.709

26) Cuenta 2.22.04.02 "Otras provisiones":

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad no registra movimientos de esta naturaleza.

27) Cuenta 2.22.05.00 "Otros pasivos de largo plazo":

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad registra en esta cuenta el pasivo por impuestos diferidos a largo plazo, según el siguiente detalle:

Concepto	Largo Plazo M\$
Valorización de activo fijo	290.403
Total	290.403

**ESTADO DE RESULTADOS**

28) Cuenta 2.31.01.05 "Otros ingresos":

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad no registra movimientos de esta naturaleza.

29) Cuenta 2.31.02.00 "Costos de explotación":

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad determinó los costos de explotación de acuerdo con los conceptos y montos que a continuación se señalan:

Tipo de costo	Monto (M\$)
Costos por prepagos	947.101
Remuneraciones área comercial	835.599
Informes comerciales de clientes	76.657
Convenios recaudación de dividendos	61.287
Seguros	7.780

Total	1.928.424
-------	-----------

**Apertura saldos cuentas específicas (continuación):**

30) Cuenta 2.31.04.01 "Remuneraciones":

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad registra los gastos de remuneraciones clasificados por concepto y por los montos que se indican:

Tipo de gasto	Monto (M\$)
Remuneraciones	808.784
Beneficios del personal	179.442
<b>Total</b>	<b>988.226</b>

31) Cuenta 2.31.04.02 "Otros":

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad registra los siguientes gastos clasificados por tipo y por los montos que se indican:

Tipo de gasto	Monto (M\$)
Asesorías computacionales y procesamiento de datos	299.561
Arriendos y gastos comunes	172.768
Servicios básicos y gastos varios de oficina	113.371
Depreciaciones	81.166
Amortizaciones	78.349
Honorarios y asesorías legales	60.538
Publicidad	11.071
<b>Total</b>	<b>816.824</b>

32) Cuenta 2.32.02.00 "Otros ingresos fuera de explotación":

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad registra los siguientes ingresos clasificados por tipo y por los montos que se indican:

Tipo de Ingreso	Monto (M\$)
<b>Zenit Seguros Generales S.A. R.U.T. 76.061.223-5</b>	
Comisión por recaudación de primas de seguro de cesantía	2.572
Honorarios por cobranza prejudicial y judicial de dividendos	267.162
Pasivos vencidos	53.020
Provisiones no utilizadas	16.959
Determinación PPM utilidades absorbidas AT 2015	53.858
Diferencia PPM utilidades absorbidas AT 2014	12.882
Diferencia PPM utilidades absorbidas AT 2013	9.465
Recuperación devolución renta AT 2012	7.424
Recuperación de provisiones incobrables	2.929

Ingreso por venta de activo fijo	2.461
Otros	6.757
<b>Total</b>	<b>435.489</b>

**m) Indemnizaciones por años de servicio al personal:**

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad no tiene pactado este beneficio con el personal, por lo que no ha realizado provisiones de esta naturaleza.

**n) Contingencias y compromisos:**

n.1) Póliza de Garantía:

De acuerdo con lo estipulado en la Norma de Carácter General N° 136 y sus modificaciones de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 198 de la Superintendencia de Valores y Seguros, la sociedad ha constituido garantía en beneficio de los deudores de mutuos hipotecarios o sus herederos, al vendedor, cedente o tradente del bien inmueble materia de la operación hipotecaria o a terceros involucrados en el otorgamiento y endoso de mutuos hipotecarios endosables. Adicionalmente la sociedad mantiene pólizas de garantía por cumplimiento de contratos.

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad mantiene las garantías que se indican:

<b>Institución</b>	<b>N° Póliza</b>	<b>Vigencia</b>	<b>Monto en UF</b>
Mapfre Seguros Generales S.A.	330-14-00003776	Hasta el 31-12-2015	37.256,00
Mapfre Seguros Generales S.A.	330-14-00009105	Hasta el 31-12-2015	10.000,00
Mapfre Seguros Generales S.A.	330-14-00009104	Hasta el 31-12-2015	6,00

n.2) Cartera en Administración:

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad mantiene mutuos hipotecarios endosables de terceros en administración, con las instituciones y por los montos que se indican:

<b>Institución</b>	<b>RUT</b>	<b>N° Mutuos</b>	<b>Monto (UF)</b>
Principal Cía. de Seguros de Vida Chile S.A.	96.588.080-1	3.967	12.267.544,49
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	1.871	4.220.701,16
Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.	99.185.000-7	1.116	3.860.290,99
MetLife Chile Seguros de Vida S.A.	99.289.000-2	1.610	3.062.229,79
Euroamérica Seguros de Vida S.A.	99.279.000-8	962	605.753,56
Compañía de Seguros Corpvida S.A.	96.571.890-7	278	157.053,53
OHIO National Seguros de Vida S.A.	96.687.900-9	62	66.028,31
Mutualidad de Carabineros	99.024.000-0	8	5.438,44
BNP Paribas Cardif Seguros de Vida S.A.	96.837.630-6	18	5.199,42
Celulosa Arauco y Constitución S.A.	93.458.000-1	7	4.642,47
BNP Paribas Cardif Seguros Generales S.A.	96.837.640-3	14	4.283,10
Chilena Consolidada Seguros Generales S.A.	99.037.000-1	2	935,21
Fundación Brazos Abiertos	65.333.010-3	1	770,67
Transa Securitizadora S.A.	96.765.170-2	2	343,68

Inversiones Genda S.A.	96.555.460-2	1	89,53
Total		9.919	24.261.304,35

**Contingencias y compromisos (continuación):**

n.3) Juicio

Al 31 de Diciembre de 2014 existe un Juicio en 13º Juzgado Civil de Santiago “Saldías Rojas con Administradora de Mutuos Hipotecarios Cruz del Sur” Rol 20.650-2012, por UF1.594.

n.4) La sociedad no mantiene otros juicios o contingencias sin registrar, no mantiene hipotecas ni similares, como así tampoco registra compromisos por inversiones en activo respecto de su financiamiento.

**o) Remuneraciones del Directorio:**

En el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2014, el Directorio no ha percibido honorarios.

**p) Sanciones:**

En el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2014, la Superintendencia de Valores y Seguros no ha aplicado ningún tipo de sanciones a esta sociedad administradora de mutuos hipotecarios endosables.

**q) Hechos Posteriores:**

Entre el 1º de Enero de 2015 y la fecha de presentación de este informe, no han ocurrido otros hechos posteriores que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros.

**r) Endeudamiento:**

Al 31 de Diciembre de 2014, la sociedad presenta un nivel de endeudamiento total a razón de 5,92 veces respecto de su patrimonio.

**s) Hechos Relevantes:**

Con fecha 27 de Marzo de 2014, nuestro accionista Seguros Vida Security Previsión S.A. informó a la Superintendencia de Valores y Seguros, en carácter de Hecho Esencial, la Política General relativa a las operaciones ordinarias habituales con sus Partes Relacionadas, dentro de las cuales se cita a esta sociedad; que tienen por objeto contribuir al interés social, ajustándose en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalecen en el mercado. Copia de esta política se encuentra publicada en [www.vidasecurity.cl](http://www.vidasecurity.cl).

Con fecha 18 de Noviembre de 2014, en Junta General Extraordinaria de Accionistas, se acordó modificar la razón social de Hipotecaria Cruz del Sur Principal S.A. a Hipotecaria Security Principal S.A.

**t) Otorgamiento de Créditos Universales:**

De conformidad con la entrada en vigencia del Reglamento de Créditos Universales a partir del 24 de Octubre de 2011, la sociedad informa que durante el ejercicio comprendido entre el 01 de Enero de 2014 y el 31 de Diciembre de 2014 no ha otorgado Mutuos Hipotecarios Universales.

**u) Futuro Cambio Contable**

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar íntegramente las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De acuerdo a lo anterior, la Sociedad adoptará las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 1 de enero de 2015, conforme a la Circular N°2.143, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 13 de enero de 2014.

---