Estados Financieros Intermedios

CONCRECES LEASING S.A.

Santiago, Chile
30 de septiembrede 2018 y 31 de diciembre de 2017
y por los periodos de nueve y tres meses terminados
al 30 de septiembre 2018 y 2017

CONCRECES LEASING S.A.

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo Directo

Notas a los Estados Financieros

$: Cifras expresadas en pesos chilenos
M$:Cifras expresadas en miles de pesos chilenos
UF :Cifras expresadas en unidades de fomento

CONCRECES LEASING S.A.

Estados Intermedios de Situación Financiera
al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017

Indice

		Página
Estados Intermedios de Situación Financiera		1
Estados Intermedios de Resultados Integrales		3
Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio		4
Estados Intermedios de Flujos de Efectivo Directo		5
Notas a los Estados Financieros Intermedios		6
1.	Presentación de estados financieros	6
2.	Resumen de las principales políticas contables	7
3.	Cambios contables	19
4.	Hechos relevantes	19
5.	Política de gestión de riesgo	19
6.	Estimaciones y juicios contables significativos	25
7.	Activos y pasivos financieros	26
8.	Efectivo y equivalentes al efectivo	27
9.	Otros activos no financieros neto, corrientes	28
10.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar,neto	29
11.	Cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas	31
12.	Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	36
13.	Impuestos a la renta e impuestos diferido	36
14.	Otros activos no financieros, no corrientes	38
15.	Otros pasivos financieros, corrientes	38
16.	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	42
17.	Securitización y venta de cartera	42
18.	Beneficios a los empleados	43
19.	Otros pasivos financieros, no corrientes	44
20.	Otros pasivos no financieros	44
21.	Patrimonio	44
22.	Ingresos de actividades ordinarias	46
23.	Costos y gastos por naturaleza	46
24.	Ingresos financieros	47
25.	Costos financieros	47
26.	Unidades de reajuste	48
27.	Información por segmento	48
28.	Cauciones obtenidas de terceros	49
29.	Distribución de personal (no auditado)	49
30.	Sanciones	51
31.	Contingencias y compromisos	51
32.	Hechos posteriores	51

Estados Intermedios de Situación Financiera

CONCRECES LEASING S.A.

al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017

CONCRECES LEASING S.A.

Estados Intermedios de Situación Financiera
al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017

ACTIVOS	NOTA	30/09/2018	31/12/2017
		M$	M$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	138.486	103.391
Otros activos no financieros, neto	9	10.388.280	5.764.496
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	10	2.120.891	2.245.941
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	11.1	1.727.849	1.483.649
Activos por impuestos		23.881	217.679
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		**14.399.387**	**9.815.156**
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	12	603.136	768.732
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		**15.002.523**	**10.583.888**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	11.2	7.485.444	7.493.857
Activos intangibles distintos de la plusvalía		175.222	108.522
Propiedades, planta y equipos, neto		-	-
Activos por impuestos diferidos	13.1	4.065	-
Otros activos no financieros	14	64.626	139.202
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		**7.729.357**	**7.741.581**
TOTAL DE ACTIVOS		**22.731.880**	**18.325.469**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros Intermedios.

CONCRECES LEASING S.A.

Estados Intermedios de Situación Financiera
al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017

PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTA	30/09/2018 M$	31/12/2017 M$
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	15	11.841.797	8.251.557
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	16	3.072.420	2.454.397
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	11.3	1.956.605	1.489.707
Beneficios a los empleados	18	112.354	100.322
Pasivos por impuestos diferidos	13.1	32.351	19.519
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		**17.015.527**	**12.315.502**
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	19	56.364	218.262
Otros pasivos no financieros	20	331.962	359.847
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		**388.326**	**578.109**
TOTAL PASIVOS		**17.403.853**	**12.893.612**
PATRIMONIO			
Capital pagado	21	4.134.224	4.134.224
Otras reservas		205.186	205.186
Ganancias acumuladas		988.617	1.092.447
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		5.328.027	5.431.857
TOTAL PATRIMONIO		**5.328.027**	**5.431.857**
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		**22.731.880**	**18.325.469**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros Intermedios.

CONCRECES LEASING S.A.

Estados Intermedios de Resultados Integrales
por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre 2018 y 2017

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01/01/2018 30/09/2018 M$	01/01/2017 30/09/2017 M$	01/07/2018 30/09/2018 M$	01/07/2017 30/09/2017 M$
Ingresos de actividades ordinarias	22	5.679.454	9.554.674	1.705.100	3.346.574
Costo de ventas	23.1	(4.682.406)	(8.221.300)	(1.468.745)	(2.781.141)
Ganancia bruta		**997.048**	**1.333.374**	**236.355**	**564.433**
Gasto de administración	23.2	(904.539)	(683.701)	(303.592)	(244.668)
Ingresos financieros	24	126.362	184.136	36.882	60.237
Costo financieros	25	(379.659)	(568.919)	(139.039)	(179.457)
Unidades de reajuste	26	246.922	166.292	97.346	(9.665)
Ganancia antes de impuestos		**86.134**	**431.182**	**(72.048)**	**191.880**
Gasto por impuestos a las ganancias	13.2	(8.767)	(84.681)	20.353	(49.674)
Resultado del período		**77.367**	**346.501**	**(51.695)**	**142.206**

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01/01/2018 30/09/2018 M$	01/01/2017 30/09/2017 M$	01/07/2018 30/09/2018 M$	01/07/2017 30/09/2017 M$
Resultado del período		77.367	346.501	(51.695)	142.206
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		-	-	-	-
Diferencias de cambio por conversión		-	-	-	-
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		-	-	-	-
Ajustes de reclasificación en diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		-	-	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión		-	-	-	-
Otro resultado integral		-	-	-	-
Resultado integral total		**77.367**	**346.501**	**(51.695)**	**142.206**
Resultado integral atribuible a		-	-	-	-
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		77.367	346.501	(51.695)	142.206
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Resultado integral total		**77.367**	**346.501**	**(51.695)**	**142.206**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros Intermedios.

CONCRECES LEASING S.A.

Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio
por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre 2018 y 2017

30 de septiembre 2018	**Capital pagado** M$	**Otras reservas** M$	**Ganancias acumuladas** M$	**Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora** M$	**Patrimonio total** M$
Saldo inicial al 1 de enero 2018	4.134.224	205.186	1.092.447	5.431.857	5.431.857
Cambios en el patrimonio	**-**	**-**	**(103.830)**	**(103.830)**	**(103.830)**
Ganancia del período	-	-	77.367	77.367	77.367
Distribución de dividendos	-	-	(181.197)	(181.197)	(181.197)
Saldo al 30 de septiembre 2018	**4.134.224**	**205.186**	**988.617**	**5.328.027**	**5.328.027**

30 de septiembre 2017	**Capital pagado** M$	**Otras reservas** M$	**Ganancias acumuladas** M$	**Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora** M$	**Patrimonio total** M$
Saldo inicial al 1 de enero 2017	4.134.224	205.186	1.068.079	5.407.489	5.407.489
Cambios en el patrimonio	**-**	**-**	**8.476**	**8.476**	**8.476**
Ganancia del período	-	-	346.501	346.501	346.501
Distribución de dividendos	-	-	(338.025)	(338.025)	(338.025)
Saldo al 30 de septiembre 2017	**4.134.224**	**205.186**	**1.076.555**	**5.415.965**	**5.415.965**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

CONCRECES LEASING S.A.

Estados Intermedios de Flujos de Efectivo Directo
por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre 2018 y 2017

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOS DIRECTOS	NOTA	30/09/2018 M$	30/09/2017 M$
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		12.352.624	45.335.385
Otros ingresos por actividades operacionales			
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(13.065.901)	(44.823.184)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(941.269)	(759.403)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		**(1.654.546)**	**(247.202)**
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión			
Préstamos obtenidos de entidades relacionadas		-	-
Préstamos pagados a entidades relacionadas		-	-
Otras entradas de efectivo		-	-
Intereses recibidos		2.141	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		**2.141**	**-**
Flujos de efectivo (utilizados) procedentes de actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		8.296.473	8.207.140
Préstamos de entidades relacionadas		(1.188.851)	1.919.694
Pagos de préstamos		(4.888.316)	(7.118.662)
Intereses pagados		(329.503)	(658.685)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(21.106)	(884.750)
Dividendos pagados		(181.197)	(338.025)
Flujos de efectivo netos (utilizados) procedentes de actividades de financiación		**1.687.500**	**1.126.712**
Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		**35.095**	**879.510**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		35.095	879.510
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		103.391	164.775
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		**138.486**	**1.044.285**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

(1) Presentación de estados financieros

1.1 Constitución y objeto de la Sociedad

Concreces Leasing S.A. (la Sociedad) fue constituida el 30 de abril de 1996 por escritura pública otorgada ante el Notario Público Oscar Suarez Álvarez de la ciudad de Coquimbo.

El objeto de la Sociedad es la compra venta y arrendamiento con promesa de venta de todo tipo de inmuebles nuevos o usados destinados al uso habitacional, conforme a las normas establecidas en la Ley N°19.281, además de la venta de contratos de leasing habitacional a Sociedades de seguros.

El 27 de diciembre de 1993 se promulgó la Ley N°19.281, que regula las operaciones de arrendamiento con promesa de compraventa, sistema orientado a aquel segmento de la demanda que se encuentra calificada para obtener financiamiento en una entidad privada, pero que por diversas razones no tiene capacidad de ahorro y que sólo puede acceder a una vivienda mediante la modalidad de arrendamiento, lo que limita sus probabilidades de acceder a una vivienda propia.

Concreces Leasing S.A., se ha preocupado de ser un asesor habitacional para sus clientes, con el objeto de encontrar la mejor alternativa de vivienda y de financiamiento de acuerdo a las necesidades y capacidades específicas de cada cliente.

La misión de Concreces Leasing S.A., es ser un referente en la entrega de servicios inmobiliarios y financieros, mediante la oferta de productos y servicios de calidad reconocida en el ámbito nacional, satisfaciendo las necesidades y expectativas tanto de sus clientes y de accionistas, manteniendo un crecimiento constante y sostenido en el tiempo.

Para esto concentran sus esfuerzos en ser eficientes y flexibles ante los cambios del entorno, procurando en conjunto equilibrar los riesgos financieros de las inversiones y la rentabilidad de su accionar.

1.2 Administración actual

El Directorio de la Sociedad está formado por:

Presidente	:	Daniel Sebastián Mas Valdés
Directores	:	María Alejandra Mas Valdés
		Iván Humberto Araos
		Jerko Stambuk Ruiz
		Edmundo Ramírez Chacón

(1) Presentación de estados financieros, continuación

1.2 Administración actual, continuación

La Alta Administración de la Sociedad está formada por:

Gerente General	:	Jaime Flores Silva
Sub-Gerente Comercial	:	María Teresa Rocco Segovia
Sub-Gerente Administración y Finanzas	:	Daniel Bisso Minuccio
Jefe de Operaciones	:	Ximena Briceño Veloso

Direcciones:

Casa Matriz	:	M.A. Matta Nº221-La Serena

Sucursales

Sucursal Santiago	:	Providencia N°1760, piso 13. of. 1301.
Sucursal Talca	:	3 Oriente Nº1171
Sucursal Concepción	:	Cochrane N°635
Sucursal Puerto Montt	:	Urmeneta N°483

1.3 Inscripción en el Registro de Valores

La Sociedad se encuentra inscrita en el registro de Entidades Informantes con el Nº23 y está sujeta a la fiscalización por La Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

(2) Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas para la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017.

2.1 Período contable

Los estados de situación financiera intermedios fueron preparados al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017, los estados intermedios de resultados integrales por los periodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017, los estados intermedios de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017.

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.2 Bases de preparación

Estados financieros al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre de 2017

Los estados financieros al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre de 2017, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información financiera (NIIF), emitidas por el Comité de Normas Internacionales (IASB). Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 34 "Información financiera intermedia" y considerando las NIIF vigentes a la fecha, y fueron aprobados por su Directorio en sesión de fecha 22 de noviembre de 2018.

Las cifras de estos estados financieros y sus notas se encuentran expresadas en miles de pesos chilenos, según corresponde a la moneda funcional de la Sociedad.

Los activos y pasivos expresados en unidades de fomento, se presentan ajustados según las siguientes equivalencias:

	30-09-2018 $	**31-12-2017** **$**	**30-09-2017** **$**
Unidad de fomento (UF)	27.357,45	26.798,14	26.656,79

2.3 Declaración de cumplimiento con NIIF

La Administración de Concreces Leasing S.A. declara que, en la preparación de estos estados financieros al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, ha dado cumplimiento a las normas contenidas en las NIIF que le eran aplicables en los ejercicios comprendidos por los estados financieros indicados.

La Sociedad adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del 01 de enero de 2011, siendo esta la primera presentación, en comparativo con el mismo período del año anterior. Por lo cual, la fecha de transición a estas normas ha sido el 01 de enero de 2010.

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables

(a) Efectivo y equivalentes alefectivo

El efectivo y equivalentes de 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 tienen riesgo de cambios en su valor.

(b) Activos financieros y pasivos financieros

Concreces Leasing S.A. reconoce un activo y pasivo financiero en el estado de situación financiera, cuando se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento financiero. Elimina un activo y pasivo financiero cuando expiran los derechos y obligaciones a recibir o a pagar los flujos de efectivo del activo o pasivo financiero o si la Administración transfiere el activo o pasivo financiero a un tercero sin tener sustancialmente los riesgos y beneficios.

Concreces Leasing S.A. clasifica sus activos y pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos en las siguientes categorías:

- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.
- Otros pasivos financieros.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

Valorización inicial:

Concreces Leasing S.A. valoriza inicialmente sus activos y pasivos a valor justo.

El valor justo de instrumentos que son cotizados activamente en mercados formales está determinado por los precios de cotización en la fecha de cierre de los estados financieros.

(c) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la Sociedad. Estos activos inicialmente se reconocen al costo más cualquier costo de transacción adicional, posteriormente al reconocimiento inicial, son valorizados al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(c) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, continuación.

El deterioro se determinará en base a la antigüedad de éstas y a su evaluación individual.

Adicionalmente, bajo este rubro se presentan los contratos de arriendo con promesas de compra-venta, por los cuales la Administración de la Sociedad tiene la intención de enajenarlos en un 100% o venderlos a una sociedad inversionista en el corto plazo.

(d) Transacciones con entidades relacionadas

Estos préstamos se registran por el efectivo recibido y pagado, neto de los costos incurridos en la transacción. Se valorizan a su costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo.

(e) Contratos leasing

La Sociedad ha entregado viviendas en arriendo con opción de compra, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de leasing financiero, clasificados como cuotas a cobrar (contratos de arriendo con promesa de compra y venta), en activos a corto plazo, netas de los intereses diferidos por leasing.

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, en base a la determinación de la tasa efectiva.

(f) Activos mantenidos para la venta y operaciones discontinuas

Se utilizará el modelo del valor razonable, según lo establecido en la NIIF 5, ya que los activos mantenidos para la venta se valorizarán al menor valor entre sus valores libros y sus valores justos (tasación), menos los costos de venta, 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. Posteriores incrementos sólo se reconocen hasta el monto de las pérdidas por deterioros reconocidas anteriormente. Estos activos no serán depreciados.

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(g) Propiedades, planta y equipos, neto

Los activos fijos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior, son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y las pérdidas por deterioro, si las hubiere. Las depreciaciones son aplicadas en forma lineal, considerando los años de vida útil para cada tipo de bienes.

Vida útil asignada a bienes del activo fijo:

Activo Fijo	**Vida útil (años)**
Muebles y útiles	1-3

(h) Estados de flujos de efectivo

La Sociedad considera como efectivo equivalente el disponible existente en caja, cuentas corrientes bancarias y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgos de cambio en su valor.

La Sociedad considera como flujo de operación los ingresos y egresos relacionados directamente con el giro; esto es la originación de contratos de arriendos con promesa de compraventa de bienes inmuebles, enajenación de los contratos de arriendo, administración de la cartera de clientes a Sociedades de seguros u otros inversionistas, con sus intereses que los generaron, las comisiones de administración y la venta de viviendas.

(i) Moneda funcional

La Sociedad ha definido que su moneda funcional es el peso chileno, dado que la totalidad de las operaciones de ingresos y costos están en dicha moneda.

(j) Deterioro de los activos

De acuerdo a lo requerido por las NIIF y a lo establecido en la NIC 36, se evaluará en forma periódica, la existencia de indicios de deterioro en los bienes, lo que implicaría que el valor libro de estos no pudiera recuperarse.

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(j) Deterioro de los activos, continuación.

(j.1) Activos financieros

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros individualmente significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares. Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

El reverso de una pérdida por deterioro ocurre sólo si éste puede ser relacionado objetivamente con un evento ocurrido después de que éste fue reconocido. En el caso de los activos financieros registrados al costo amortizado, el reverso es reconocido en el resultado.

(j.2) Activos no financieros

Al cierre de cada estado financiero, o cuando se estime necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor.

En caso que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece.

En el caso que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del ejercicio.

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(k) Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

(l) Provisión estimación de deudas incobrables

Las estimaciones por deudas de dudoso cobro son evaluadas por cada uno de los clientes con morosidad. Se reconocen las provisiones en el período en que la estimación es revisada y se tiene clara evidencia de que existe un riesgo de que el valor de recuperabilidad del activo sea inferior al valor contable, por lo que en ese momento se procede a realizar una provisión por el diferencial del valor de recuperación versus el contable.

(m) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Si la diferencia entre el valor razonable y el valor nominal es poco significativa, se valorizan a su valor nominal.

(n) Beneficios a los empleados

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal sobre base devengada. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos de cada trabajador y la legislación laboral vigente. Este beneficio es registrado de acuerdo a las remuneraciones del personal.

(o) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

(i) Impuesto a la renta

El 29 septiembre de 2014, fue promulgada la Ley 20.780 de Reforma Tributaria, la cual entre otros aspectos, define el régimen tributario por defecto que le aplica a la sociedad, la tasa de impuesto de primera categoría que por defecto se aplicará en forma gradual a las entidades entre 2014 y 2018 y permite que las sociedades puedan además optar por uno de los dos regímenes tributarios establecidos como Atribuido o Parcialmente Integrado, quedando afectos a diferentes tasas de impuesto a partir del año 2017.

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(o) Impuestos a la renta e impuestos diferidos, continuación

(i) Impuesto a la renta, continuación

Cabe señalar que, de acuerdo a la Reforma Tributaria establecida por la ley N° 20.780 y la Ley N° 20.899 que la simplifica, las sociedades podrían haber quedado por defecto o por opción en alguno de los dos sistemas o regímenes tributarios establecidos por la nueva normativa tributaria. El primer régimen "Renta atribuida", implica para las sociedades pagar una tasa de impuesto corporativo del 25% a partir del año comercial 2017, el segundo régimen, "Parcialmente integrado", implica para la sociedad pagar una tasa de impuesto corporativo de 25,5% para el año comercial 2017 y de 27% para el año comercial 2018 y siguientes.

De acuerdo a lo anterior y dependiendo del régimen por el que haya optado o quedado por defecto, la sociedad o las sociedades del grupo revelarán las tasas de impuesto a la renta e impuestos diferidos, en este último caso considerando la tasa de impuesto vigente a la fecha en que se revertirán las diferencias temporarias.

Para el ejercicio 2018, la tasa de impuesto a la renta corriente y la tasa de impuesto diferido será de 27%.

(ii) Impuestos diferidos

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(o) Impuestos a la renta e impuestos diferidos, continuación

(ii) Impuestos diferidos, continuación

El impuesto diferido se mide empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen usando tasas fiscales que por defecto les aplican a la fecha de balance, tal como se indica a continuación:

Año	Parcialmente integrado %
2014	21,0
2015	22,5
2016	24,0
2017	25,5
2018	27,0

(p) Dividendos

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

Se reconoce en cada ejercicio la estimación de pago de dividendo mínimo equivalente al 30% del resultado de cada ejercicio.

(q) Ingresos y costos de explotación

(i) Reconocimiento de los ingresos

De acuerdo a lo establecido en la IFRS 15, la Sociedad reconoce como ingresos de la explotación las siguientes actividades, cuando estos se encuentran devengados de acuerdo al siguiente detalle:

- Se reconocen ingresos por los reajustes e intereses devengados respecto de los contratos de arrendamiento de la cartera propia, durante el plazo de cada operación y de acuerdo a su tabla de desarrollo.

- La venta de contratos de arrendamiento a terceros, se reconocen como ingresos de la explotación, dado que una de los principales negocios de la Sociedad es tener la intención de vender estos contratos en el corto plazo. El precio de venta se determina descontando los flujos futuros a una tasa de venta que es menor a la tasa de incio del contrato de leasing.

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(q) Ingresos y costos de explotación, continuación

(i) Reconocimiento de los ingresos, continuación

- Se reconocen los ingresos provenientes por la administración de cada contrato que componen la cartera de contratos de arrendamientos a terceros. Esta comisión dependerá del contrato de administración que se haya pactado con cada patrimonio.

- Se reconocen ingresos sobre la administración de seguros que se realizan a las sociedades de seguros, estos corresponden a las comisiones por el uso del canal de recaudación de los seguros.

- Se reconocen ingresos por concepto de VVR, el cual corresponde a la venta de viviendas recuperadas, las cuales se obtienen luego de haberse efectuado los procesos de cobranza judicial de los contratos de leasing

- Se reconocen ingresos por la venta de Bonos Vivienda Leasing (BVL) cuando estos se venden a terceros. Estos bonos son el instrumento por el cual el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) paga los subsidios.

(ii) Segmentos

Según lo establecido en la NIIF 8, la Sociedad ha definido como único segmento la originación y venta de contratos de leasing.

(r) Ingresos y costos financieros

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

Los costos financieros son contabilizados de acuerdo a su devengo y son presentados en el rubro costos financieros.

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(s) Transacciones con otra entidad, no consolidadas

La Sociedad mantiene la administración de los contratos cedidos a tres compañías de seguros, la Sociedad Concreces Capital S.A tiene la obligación de recomprar los contratos a ellos vendidos, los que tengan una mora superior a la determinada en cada contrato.

Los contratos y casas recompradas se detallan a continuación:

	30-09-2018 M$	30-09-2017 M$
Contratos leasing recuperados	1.341.696	420.480
Viviendas recuperadas	-	-

Bajo este ámbito, la Sociedad paga a Concreces Capital S.A. una garantía del 20% sobre el margen de venta de contratos a terceros para reembolsar los contratos que caen en mora. El detalle es:

Detalle	30-09-2018 M$	30-09-2017 M$
Costo de venta	944.635	302.266

Los valores presentados equivalen al importe máximo que podría ser necesario reembolsar. Estas transacciones generan un movimiento en cuenta corriente que se detalla:

	30-09-2018		30-09-2017	
	Recibido M$	Entregado M$	Recibido M$	Entregado M$
Concreces Capital S.A.	1.406.818	(1.086.600)	4.380.177	(2.407.329)

La Sociedad no ha percibido ingresos de Concreces Capital S.A.

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(t) Nuevos pronunciamientos contables

El resumen de las nuevas NIIF/IFRIC y/o enmiendas que estarán vigentes con posterioridad al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017, se resumen a continuación:

Nuevas Normas	**Fecha de aplicación obligatoria**
IFRS 16,*Arrendamientos*	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
IFRIC 22,*Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas*	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
IFRIC 23,*Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas*	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
IFRS 17, *Contratos de Seguro*	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada.
Enmiendasy/o Modificaciones	
IFRS 9, *Instrumentos Financieros*	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
IFRS 15,*Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes*	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
IFRS 12, *Revelaciones de intereses en otras entidades*.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
IAS 7, *Estado de flujos de efectivo*	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
IAS 12, *Impuesto a las ganancias*	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
IFRS 2, *Pagos basados en acciones*	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados*	Fecha por determinar.

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

(2) Resumen de las promcipales políticas contables, continuación

2.5 Reclasificaciones

Concreces Leasing S.A. ha efectuado una reclasificación en el estado de flujo de efectivo al 30 de septiembre de 2017, con el objeto de permitir una mejor presentación y comparación de los flujos de efectivo procedentes de actividades de operación, relacionadas con el pago de las remuneraciones a los empleados. Lo anterior, generó que se reclasificaran desde el ítem "Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios" M$759.403, afectando al ítem de "Pagos a y por cuenta de los empleados", un monto neto de M$759.403.

(3) Cambios contables

Los estados financieros al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

(4) Hechos relevantes

Entre el 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración no está en conocimiento de otros hechos relevantes que pudieran afectar significativamente dichos estados financieros.

(5) Política de gestión de riesgo

En el curso normal de los negocios realizados por Concreces Leasing S.A., ésta última se ve expuesta a diferentes tipos de riesgo, los cuales pueden afectar el valor económico de sus activos y/o flujos, y en consecuencia sus resultados. Las principales categorías de riesgo a las cuales Concreces Leasing S.A. se ve afectada son: riesgo de mercado, riesgo de liquidez y riesgo de crédito.

La Sociedad dispone de informes y mecanismos para mitigar parte de estos riesgos a través de la Gerencia General, Gerencia de Finanzas Corporativa del Grupo Ecomac y Departamento de Riesgo. Mensualmente se confecciona un informe de Control de Gestión y se reporta al Directorio lo que permite identificar parte de estos riesgos y tomar las medidas necesarias.

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.1 Riesgos de mercado

(a) Riesgo de tipo de cambio (UF)

Por la naturaleza del negocio, Concreces Leasing S.A. posee en su balance activos y pasivos que están expresados en unidades de fomento (UF) y por lo tanto, la variación del valor de ésta, ante un descalce entre los activos y los pasivos expresados en UF, podría impactar en los resultados de la Sociedad.

Al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017, una variación del 1% en la tasa de inflación tendría el siguiente impacto:

30 de septiembre de 2018 **Clasificacion**	**M$**	**UF**	**1%**	**-1%**
Activos	**22.107.402**	**808,093**	**8,081**	**-8,081**
Otros activos no financieros, corrientes	10.388.280	379,724	3,797	-3,797
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	1.838.067	67,187	0,672	-0,672
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	603.136	22,046	0,220	-0,220
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	1.727.849	63,158	0,632	-0,632
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	7.485.444	273,616	2,736	-2,736
Otros activos no financieros, no corrientes	64.626	2,362	0,024	-0,024
Pasivos	**8.870.110**	**324,231**	**3,242**	**-3,242**
Otros pasivos financieros, corrientes	3.841.085	140,404	1,404	-1,404
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	3.072.420	112,327	1,123	-1,123
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.956.605	71,520	0,715	-0,715
Total general	**13.237.292**	**483,862**	**4,839**	**-4,839**

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.1 Riesgos de mercado, continuación

(a) Riesgo de tipo de cambio (UF), continuación

31 de diciembre de 2017 **Clasificacion**	**M$**	**UF**	**1%**	**-1%**
Activos	**16.401.626**	**612,044**	**6,120**	**(6,120)**
Otros activos no financieros, corrientes	5.745.138	214,386	2,144	(2,144)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	1.843.946	68,809	0,688	(0,688)
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	768.732	28,686	0,287	(0,287)
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	410.752	15,328	0,153	(0,153)
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	7.493.857	279,641	2,796	(2,796)
Otros activos no financieros, no corrientes	139.202	5,194	0,052	(0,052)
Pasivos	**2.567.506**	**95,809**	**0,958**	**(0,958)**
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.241.514	46,328	0,463	(0,463)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.325.992	49,481	0,495	(0,495)
Total general	**13.834.120**	**516,235**	**5,162**	**(5,162)**

(b) Riesgo de tasa de interés

La actividad principal de Concreces Leasing S.A. corresponde a la originación de contratos de leasing habitacional (CLH), los cuales tienen plazos de vigencia promedio cercano a 20 años. La tasa de originación de los CLH es relativamente estable e independiente de los ciclos económicos. Por otro lado, estos activos son financiados a través de líneas de capital de trabajo otorgadas por instituciones financieras, las cuales tienen como costo la tasa de interés de mercado en función del plazo de giro, que como máximo tienen plazos de 360 días. Un alza en la tasa de mercado, produce una disminución en el margen entre la tasa de devengo de los contratos y el costo de financiamiento de dichas operaciones. La definición de la Sociedad de enajenar los contratos de leasing habitacional en un plazo de tiempo corto a partir de la originación, mitiga parte de este riesgo.

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.1 Riesgos de mercado, continuación

(b) Riesgo de tasa de interés, continuación

Al 30 de septiembre 2018 y el 31 de diciembre 2017 una variación del 1% en la tasa de interés anual por deuda bancaria tendría el siguiente impacto para un ejercicio de 12 meses:

30 de septiembre de 2018 Deuda Bancaria	**Montos M$**	**Tasa +1%**	**Tasa -1%**
Deuda $	11.841.797	73.316	(46.539)
Total	**11.841.797**	**73.316**	**(46.539)**

31 de diciembre de 2017 Deuda Bancaria	**Montos M$**	**Tasa +1%**	**Tasa -1%**
Deuda $	8.251.557	63.670	(43.087)
Total	**8.251.557**	**63.670**	**(43.087)**

Por otro lado, la tasa de venta de los contratos a las distintas instituciones queda fija una vez se firman los contratos de venta, por lo que el margen es conocido y no depende de condiciones de mercado.

5.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito al cual se ve enfrentado Concreces Leasing S.A., deriva de la capacidad que tengan sus clientes de cumplir los planes de pagos de los activos financieros que origina. Dicho riesgo se puede suscitar a partir de una inadecuada política de crédito que no permita determinar la real capacidad de pago de los clientes que solicitan el financiamiento para el leasing habitacional.

El riesgo de crédito es mitigado por una adecuada política de crédito, la cual es aplicada exhaustivamente a cada operación analizada y una adecuada diversificación de los deudores. Dicha política establece como mínimo una evaluación financiera del cliente, evaluación laboral, evaluación de la estructura de financiamiento a otorgar, evaluación de la propiedad a adquirir, entre otras. En específico, se aplica un scoring para determinar la capacidad de pago del cliente considerando su carga financiera y su capacidad de pago.

Adicionalmente, se cuenta con un equipo de cobranza especializado y focalizado para permitir que la cartera originada se mantenga dentro de estándares de mercado para este tipo de activos.
Los cobradores que recauden dividendos impagos entre 1 y 3 períodos, recibirán una comisión como incetivo.

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.2 Riesgo de crédito, continuación

El riesgo de crédito se ve mitigado también, con la recuperación del activo en cuestión a través de un proceso judicial, una vez que los clientes han dejado de pagar el contrato de arrendamiento a partir del cuarto dividendo impago. En el caso de contratos sentenciados, se prefiere buscar al deudor y llegar a un acuerdo voluntario de término de contrato, con el fin de evitar procesos como desalojos y/o incurrir en gastos adicionales para mantener las vividendas.

A continuación se presenta un detalle clasificado de acuerdo al vencimiento de las cuentas de activos al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017.

30 de septiembre 2018 **Clasificación**	**M$**	**De 0-90 días** **M$**	**De 91-180 días** **M$**	**De 181-360 días** **M$**	**Más de 1 año** **M$**
Activos					
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.727.849	294.942	-	1.432.907	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.485.444	-	-	-	7.485.444
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corriente	2.120.891	318.585	128.737	1.673.569	-
Otros activos no financieros, corrientes	10.388.280	1.246.566	137.436	9.004.278	-
Otros activos no financieros, no corrientes	64.626	-	-	-	64.626

31 de diciembre 2017 **Clasificación**	**M$**	**De 0-90 días** **M$**	**De 91-180 días** **M$**	**De 181-360 días** **M$**	**Más de 1 año** **M$**
Activos					
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.483.649	44.763	-	1.438.886	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.493.857	-	-	-	7.493.857
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corriente	2.245.941	396.794	221.027	1.628.120	-
Otros activos no financieros, corrientes	5.764.496	1.248.005	133.594	4.382.897	-
Otros activos no financieros, no corrientes	139.202	-	-	-	139.202

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez, está asociado a la capacidad de hacer frente a las obligaciones oportunamente.

La Sociedad con el fin de hacer frente al riesgo de liquidez, trata de mantener abierto contratos de venta de leasing habitacional con terceros, lo cual le permite vender los activos originados oportunamente y hacer la caja necesaria para cumplir con sus obligaciones. También mantiene líneas de capital de trabajo con instituciones financieras que le permiten financiar su originación.

Mensualmente la Administración evalúa la liquidez de la Sociedad, y toma decisiones que le permiten mantener un adecuado nivel de liquidez para hacer frente a sus obligaciones y mantener una cobertura del 100% de sus obligaciones financieras.

El vencimiento de los pasivos al 30 de septiembre 2018 y al 31 de diciembre 2017 es el siguiente:

30 de septiembre de 2018 Clasificación	**M$**	**De 0-90 días M$**	**De 91-180 días M$**	**De 181-360 días M$**	**Más de 1 año M$**
Pasivos					
Otros pasivos financieros, corriente	11.841.797	11.628.233	-	213.564	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	3.072.420	-	3.072.420	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.956.605	-	-	1.956.605	-
Otros pasivos financieros, no corrientes	56.364	-	-	-	56.364
Otros pasivos no financieros, no corrientes	331.962	-	-	-	331.962

31 de diciembre de 2017 Clasificación	**M$**	**De 0-90 días M$**	**De 91-180 días M$**	**De 181-360 días M$**	**Más de 1 año M$**
Pasivos					
Otros pasivos financieros, corriente	8.251.557	8.051.413	-	200.145	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	2.454.397	-	2.454.397	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.489.707	-	-	1.489.707	-
Otros pasivos financieros, no corrientes	218.262	-	-	-	218.262
Otros pasivos no financieros, no corrientes	359.847	-	-	-	359.847

(6) Estimaciones y juicios contables significativos

Las estimaciones y juicios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Sociedad efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las principales estimaciones contables se describen a continuación:

(a) Vida útil de propiedades, planta y equipos

La Sociedad revisa las vidas útiles estimadas de propiedades, planta y equipo al final de cada ejercicio anual. Durante el período actual la Sociedad ha determinado que no existen cambios significativos en las vidas útiles estimadas en el período presentado.

(b) Estimación de incobrables

Las estimaciones por dudas de dudoso cobro son evaluadas por cada uno de los clientes con morosidad. Se reconocen las provisiones en el período en que la estimación es revisada y se tiene clara evidencia de que existe un riesgo de que el valor de recuperabilidad del activo sea inferior al valor contable, por lo que en ese momento se procede a realizar una provisión por el diferencial del valor de recuperación versus el contable.

(c) Impuestos Diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, sobre las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. El impuesto diferido se determina usando la normativa y las tasas impositivas aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha de cierre de los estados financieros y que se esperan aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

(7) Activos y pasivos financieros

La Sociedad al cierre del período terminado al 30 de septiembre 2018 y al 31 de diciembre 2017 no presenta restricciones sobre el efectivo y equivalente al efectivo, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, otros activos no financieros, acreedores comerciales y otas cuentas por pagar, otros pasivos financieros y otros pasivos no financieros.

Los activos y pasivos financieros por categoría al 30 de septiembre 2018 corresponden a los siguientes:

Detalle	Costo amortizado M$	Valor razonable con cambios en resultado M$	Disponibles para la venta M$	Valor razonable con cambio en el patrimonio M$
Efectivo y equivalentes al efectivo	138.486	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corrientes	2.120.891	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.727.849	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.485.444	-	-	-
Otros pasivos financieros, corrientes	11.841.797	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	3.072.420	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.956.605	-	-	-

(7) Activos y pasivos financieros, continuación

Los activos y pasivos financieros por categoría al 31 de diciembre 2017 corresponden a los siguientes:

Detalle	Costo amortizado M$	Valor razonable con cambios en resultado M$	Disponibles para la venta M$	Valor razonable con cambio en el patrimonio M$
Efectivo y equivalentes al efectivo	103.391	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corrientes	2.245.941	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.483.649	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.493.857	-	-	-
Otros pasivos financieros, corrientes	8.251.557	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	2.454.397	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.489.707	-	-	-

(8) Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del rubro al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017, es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	Moneda	2018 M$	2017 M$
Efectivo en caja	$	3.886	2.466
Bancos	$	134.600	100.925
Total efectivo y equivalentes al efectivo		**138.486**	**103.391**

La Sociedad declara que no existen restricciones en el Efectivo y equivalente al efectivo presentados.

(9) Otros activos no financieros neto, corrientes

La composición del rubro al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017, es la siguiente:

Otros activos no financieros neto, corrientes	**2018**	**2017**
	M$	**M$**
Dividendos contratos de leasing por cobrar	137.436	114.236
Contratos de arriendo con promesa de compra venta	9.004.278	4.382.897
Contratos en cobranza judicial	1.246.566	1.248.005
Otros	-	19.358
Total otros activos no financieros, corrientes	**10.388.280**	**5.764.496**

El saldo del rubro se compone principalmente por los contratos de arriendo con promesa de compraventa suscritos por la Sociedad y sus clientes, por los cuales la Administración tiene la intención de venderlos en el corto plazo.

Adquisición de cartera

Durante el ejercicio 2011, se llevó a cabo dos compras de cartera a Delta Leasing Habitacional S.A., con fecha 31 de enero de 2011 por 160 contratos por un monto ascendente a M$1.031.176 y con fecha 31 de diciembre de 2011 por 17 contratos por un monto ascendente a M$112.250, ambas compras con el objeto de vender dichos créditos a corto plazo.

Durante los años 2018 y 2017, la Sociedad ha vendido parte de los contratos comprados a Delta Leasing Habitacional S.A., y al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017 el valor del remanente de los contratos asciende a M$84.391 y M$61.713,respectivamente.

(10) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar,neto

La composición del rubro al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017 es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	**30-09-2018** **M$**	**31-12-2017** **M$**
Subsidio (a)	1.786.296	919.659
Deudores por venta de cartera (c)	128.737	221.027
Otros deudores varios	164.499	215.826
Bono Vivienda Leasing (b)	728	832.125
Anticipo proveedores	18.718	15.799
Clientes por administración de cartera	135.368	165.169
Provisión por pérdida de deterioro	(5.551)	(5.977)
Provisión por venta de Bonos Vivienda Leasing (d)	(107.904)	(117.688)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	**2.120.891**	**2.245.941**

(a) Los Subsidios corresponden a los créditos entregados por el Estado a clientes para financiar la adquisición de propiedades.

(b) Corresponden a instrumentos mercantiles emitidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo perteneciente al Gobierno de Chile, para liquidar deudas por concepto de subsidios estatales a la compra de bienes inmuebles habitacionales.

(c) Los deudores por venta de cartera corresponden al saldo por cobrar de la venta de cartera de contratos de leasing habitacional realizada a las compañías de seguro.

(d) Corresponde a la provisión de un 7% que se efectúa sobre los subsidios por cobrar que se tienen con el Miniesterio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), con el fin de compensar la pérdida futura al momento de vender estos instrumentos a una tasa mayor.

(10) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto,continuación

El movimiento de la provisión por pérdida de deterioro de valor al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017 es el siguiente:

Provisión por pérdidas de deterioro	**30-09-2018 M$**	**31-12-2017 M$**
Saldo inicial al 1 de enero	(5.977)	(163.664)
Aumento por constitución de provisiones	-	(5.328)
Disminución de provisión	426	163.015
Total provisión por pérdidas de deterioro	**(5.551)**	**(5.977)**

El movimiento de la provisión por venta de Bonos Vivienda Leasing de valor al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017, es el siguiente:

Provisión por venta de Bonos Vivienda Leasing	**30-09-2018 M$**	**31-12-2017 M$**
Saldo inicial al 1 de enero	(117.688)	(163.178)
Aumento por constitución de provisiones	-	-
Disminución de provisión	9.784	45.490
Total provisión por venta de Bonos Vivienda Leasing	**(107.904)**	**(117.688)**

(11) Cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas

11.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes

La composición del rubro al 30 de septiembre 2018 y al 31 de diciembre 2017 es la siguiente:

R.U.T.	Sociedades relacionadas	Moneda	Tipo de transacción	30-09-2018 M$	31-12-2017 M$
76.043.103-6	Concreces Factoring S.A.	M$	Cuenta corriente mercantil	256.271	6.103
76.476.940-6	Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	M$	Cuenta corriente mercantil	202.323	410.751
77.556.660-4	Servicios Ecoser Ltda.	M$	Cuenta corriente mercantil	93.192	-
76.451.581-1	Servicios Financieros Concreces S.A. (*)	M$	Cuenta corriente mercantil	1.051.106	1.028.134
83.719.300-1	Constructora Ecomac S.A.	M$	Cuenta corriente mercantil	4	9
76.042.539-7	Concreces Servicios Ltda.	M$	Cuenta corriente mercantil	38.610	38.610
76.004.337-0	Empesa Electrica Diego de Almagro S.A	M$	Cuenta corriente mercantil	33	33
76.424.460-5	Consorcio Ecsa Ecomac Dos S.A.	M$	Cuenta corriente mercantil	4	4
76.013.684-0	DMas Team Ltda.	M$	Cuenta corriente mercantil	20	4
96.939.340-9	Inversiones Ecomac S.A.	M$	Cuenta corriente mercantil	86.284	-
76574805-4	Constructora Los Lagos S.A	M$	Cuenta corriente mercantil	2	-
Total cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes				**1.727.849**	**1.483.649**

(*) El detalle de los saldos presentados con Servicios Financieros Concreces S.A. es el siguiente:

		Cuenta corriente		
Sociedades relacionadas	**Período**	**UF**	**$**	**Total $**
Servicios Financieros Concreces S.A	30-09-2018		1.051.106	1.051.106
Servicios Financieros Concreces S.A.	31-12-2017	-	1.028.134	1.028.134

No existen provisiones por deudas de dudoso cobro relativas a los saldos por cobrar con las entidades relacionadas.

(11) Cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas, continuación

11.2 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes

Los movimientos de las cuentas por cobrar no corriente, corresponden a las transacciones de Servicios Financieros Concreces al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017, es el siguiente:

Datos	Mes	No Corriente M$
Saldo Inicial al 01-01-2017		**7.454.103**
Intereses préstamo (**)		243.982
Abono deuda año 2017 (*)	Mayo	(331.265)
Reajuste por UF		127.037
Saldo al 31-12-2017		**7.493.857**
Intereses préstamo (**)		110.875
Abono deuda año 2018		(275.573)
Reajuste por UF		156.285
Saldo al 30-09-2018		**7.485.444**

(*) Los abonos están presentados en el Estado de Flujo de Efectivo como parte del pago a empresa relacionada por un valor de M$275.573 y M$331.265 en el año 2018 y 2017 respectivamente.

(**) Los intereses recibidos se presentan en el Estado de Resultado en el ítem Ingresos financieros.

La Sociedad tiene contemplado que todos los años se abone a la deuda los intereses generados en el período. Respecto del saldo Capital se comenzará a recibir pagos a contar del año 2020, terminando el año 2026.La tasa de interés aplicada al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es de un 3,1 % y 5% anual respectivamente.

La Administración ha evaluado y concluido que no existen indicadores que afecten en forma significativa el riesgo de deterioro de estos activos, razón por la cual no ha constituido provisión alguna sobre esta deuda por cobrar.

(11) Cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas, continuación

11.3 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 30 de septiembre 2018 y al 31 de diciembre 2017 es la siguiente:

a) Corrientes:

RUT	Sociedades relacionadas	Moneda	Tipo de transacción	30-09-2018 M$	31-12-2017 M$
77.556.660-4	Servicio Ecoser Ltda.	M$	Cuenta corriente mercantil	-	6.738
76.162.185-8	Inversiones Ecomac Tres S.A. (*)	M$	Cuenta corriente mercantil	6.832	25.135
76.114.976-8	Concreces Capital S.A.	M$	Recompra de contratos en leasing	1.646.210	1.325.992
79.948.730-6	Sociedad de Inversiones A y H Ltda.	M$	Cuenta corriente mercantil	-	7.176
96.939.340-9	Inversiones Ecomac S.A.	M$	Cuenta corriente mercantil	-	5.000
96.795.510-8	Hipotecaria Concreces S.A.	M$	Cuenta corriente mercantil	245.616	119.666
76114221-6	Inversiones San Juan Ltda	M$	Cuenta corriente mercantil	44.605	-
76114608-4	Inversiones Alfa Ltda	M$	Cuenta corriente mercantil	13.342	-
	Total cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes			**1.956.605**	**1.489.707**

(*)Los gastos devengados por este concepto se presentan en los estados de resultados integrales, en el rubro de costo financieros.

(11) Cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas, continuación

11.4 Principales transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados

La composición del rubro al 30 de septiembre 2018, es la siguiente:

Sociedades relacionadas	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	30.09.2018 M$	Efecto en resultado (cargo)/abono M$
Servicios Ecoser Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	9.605	-
	Matriz común	Servicios contables	(109.535)	(99.931)
Inversiones Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	2.123	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(93.400)	(91.277)
Servicios Financieros Concreces S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	387.683	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	-	-
Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	6.860	6.860
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	-	-
Concreces Capital S.A.	Matriz común	Cesiones de contratos	1.406.818	-
	Matriz común	Cesiones de contratos	(1.086.600)	-
Concreces Servicios Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	-	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	-	-
Hipotecaria Concreces S.A.	Matriz común	Pago de remesas	312.259	-
	Matriz común	Pago de remesas	(18.494)	-
Concreces Factoring S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	303.555	303.490
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	65	-
Inversiones Ecomac Tres S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	904.724	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(923.013)	(18.289)
Inversiones San Juan Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	44.727	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	-	-
Inversiones Alfa Ltda-	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	13.342	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	-	-
D Mas Team	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	8	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	-	-

(11) Cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas, continuación

11.4 Principales transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados, continuación

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Sociedades relacionadas	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2017 M$	Efecto en resultado (cargo)/abono M$
Servicios Ecoser Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	21.163	-
	Matriz común	Servicios contables	(12.002)	(126.268)
Inversiones Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	5.015	(29.851)
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(2.679)	-
Servicios Financieros Concreces S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	594.929	243.982
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	-	-
Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	9.811	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(129)	-
Concreces Capital S.A.	Matriz común	Cesiones de contratos	4.388.743	-
	Matriz común	Cesiones de contratos	(2.391.073)	-
Concreces Servicios Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	5.169	(2.994)
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(1.635)	-
Hipotecaria Concreces S.A.	Matriz común	Pago de remesas	665.053	-
	Matriz común	Pago de remesas	(77.864)	-
Concreces Factoring S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	6.654	(145)
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	-	-
Inversiones Ecomac Tres S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	947.936	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(922.802)	(75.681)

Las transacciones con empresas relacionadas son de pago/cobro inmediato y no están sujetas a condiciones especiales.

- Las transacciones que presentan tasa de interés promedio de UF + 3,1%, son las realizadas con Servicios Financieros Concreces S.A. Los ingresos devengados por este concepto se presentan en los estados de resultados integrales, en el rubro de ingresos financieros.

- Los montos transados, expuestos en el cuadro de transacciones, corresponden a servicios contables recibidos, venta de viviendas, compra de viviendas y contratos de leasing.

- Al 30 de septiembre 2018 y al 31 de diciembre 2017 las cuentas por cobrar y pagar que corresponden principalmente a operaciones con cuenta corriente, se pagan en el corto plazo.

- Al cierre de los períodos informados, no existen provisiones por deudas de dudoso cobro relativas a cuentas por cobrar.

(12) Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta

Al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017 bajo este rubro se registran viviendas recuperadas a partir de la cobranza judicial, las cuales pueden ser enajenadas mediante una venta directa ó a través de un contrato habitacional de la misma empresa. Estas se encuentran valorizadas de acuerdo a lo indicado en la Nota 2(f) por un monto de M$603.136 y M$768.732, respectivamente.

(13) Impuestos a la renta e impuestos diferido

El origen de los impuestos diferidos registrados al 30 de septiembre 2018 y al 31 de diciembre 2017, es el siguiente:

13.1 Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos establecidos conforme a la política descrita en Nota 2.o (ii) se detallan en el siguiente cuadro:

Activos por impuestos diferidos	**30-09-2018 M$**	**31-12-2017 M$**
Provisión por pérdidas de deterioro	30.633	33.389
Provisión de vacaciones	30.336	27.087
Total activos por impuestos diferidos	**60.969**	**60.476**

Pasivos por impuestos diferidos	**30-09-2018 M$**	**31-12-2017 M$**
Proyecto Sistema Computacional	(47.179)	(29.169)
Cartera Leasing	(46.141)	(50.826)
Total Pasivos por impuestos diferidos	**(93.320)**	**(79.995)**

13.2 Efecto en resultados

El efecto en resultado son los siguientes:

Efecto en resultado	**01-01-2018 30-09-2018 M$**	**01-01-2017 30-09-2017 M$**	**01-07-2018 30-09-2018 M$**	**01-07-2017 30-09-2017 M$**
Efectos por activos por impuestos Diferidos	4.065	12.566	17.293	8.860
Efecto por provisión de Impuesto a la renta	(12.832)	(97.247)	3.060	(58.534)
Otros	-	-	-	-
Gastos por Impuestos a las ganancias	**(8.767)**	**(84.681)**	**20.353**	**(49.674)**

(13) Impuestos a la renta e impuestos diferido, continuación

13.3 Conciliación de tasa efectiva

La conciliación de gasto por impuesto a partir del resultado financiero antes de impuesto es la siguiente:

	30-09-2018	
Concepto	**Tasa de Impuesto**	**Monto**
	%	**M$**
Ganancia antes de impuestos		86.134
Impuestos a las ganancias tasa legal	27	23.256
Disminución por impuestos diferidos	37,18	(32.023)
Agregados a la renta líquida		
Tasa efectiva y beneficio por impuesto a la renta	**10,18**	**(8.767)**

	30-09-2017	
Concepto	**Tasa de Impuesto**	**Monto**
	%	**M$**
Ganancia antes de impuestos		431.182
Impuestos a las ganancias tasa legal	25,5	(109.951)
Agregados por impuestos diferidos	2,91	12.566
Agregados a la renta líquida	2,94	12.704
Tasa efectiva y beneficio por impuesto a la renta	**19,65**	**84.681**

(14) Otros activos no financieros, no corrientes

La composición del rubro al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017, es la siguiente:

Otros activos no financieros, no corrientes	30-09-2018 M$	31-12-2017 M$
Vivienda recuperadas	64.626	139.202
Otros activos no financieros	-	-
Total otros activos no financieros, no corrientes	**64.626**	**139.202**

Los otros activos no financieros, no corrientes corresponden a las viviendas recuperadas a partir de la cobranza judicial, las cuales se encuentran en juicio precario, valorizadas, de acuerdo a lo indicado en la Nota 2(f).

(15) Otros pasivos financieros, corrientes

La composición del rubro al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017, es la siguiente:

Otros pasivos financieros, corrientes	30-09-2018 M$	31-12-2017 M$
Préstamos bancarios	11.841.797	8.251.557
Total otros pasivos financieros, corrientes	**11.841.797**	**8.251.5557**

Los préstamos bancarios corresponden a créditos tomados con bancos e instituciones financieras.

(15) Otros pasivos financieros, corrientes, continuación

15.1 Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos

a) Créditos bancarios al 30 de septiembre 2018

Banco	Moneda	Inicio	Vencimiento	2018 M$
Bice	$	28/05/2018	26/11/2018	338.569
Bice	$	10/09/2018	11/03/2019	200.693
Bice	$	10/09/2018	11/03/2019	179.621
Consorcio	$	11/06/2018	05/11/2018	351.638
Consorcio	$	14/09/2018	13/11/2018	366.026
Consorcio	$	14/09/2018	13/11/2018	366.026
Consorcio	$	27/09/2018	23/11/2018	359.193
Consorcio	$	27/09/2018	23/11/2018	359.193
Consorcio	$	24/07/2018	22/10/2018	303.456
Consorcio	$	24/07/2018	22/10/2018	303.456
Consorcio	$	11/06/2018	07/12/2018	314.945
Scotiabank	$	16/08/2018	14/11/2018	281.806
Scotiabank	$	20/07/2018	17/10/2018	266.788
Scotiabank	$	13/09/2018	12/12/2018	265.661
Estado	$	25/09/2018	24/12/2018	250.183
Estado	$	25/09/2018	24/12/2018	250.183
Estado	$	26/07/2018	24/10/2018	561.252
Estado	$	26/07/2018	24/10/2018	302.805
Estado	$	26/07/2018	24/10/2018	302.805
Estado	$	25/09/2018	24/12/2018	300.220
Estado	$	17/08/2018	16/11/2018	233.754
Estado	$	17/07/2018	11/10/2018	312.283
Estado	$	17/07/2018	11/10/2018	35.372
Estado	$	20/09/2018	19/12/2018	44.065
Internacional	$	30/08/2018	28/11/2018	200.827
Internacional	$	30/08/2018	28/11/2018	200.827
Internacional	$	30/08/2018	28/11/2018	200.827
BCI	UF	12/09/2018	02/11/2018	1.094.418
Chile	UF	27/07/2018	23/11/2018	274.320
Chile	UF	27/09/2018	26/10/2018	273.613
Chile	UF	23/07/2018	20/11/2018	390.221

(15) Otros pasivos financieros, corrientes, continuación

15.1 Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos

b) Créditos bancarios al 30 de septiembre 2018

Banco	Moneda	Inicio	Vencimiento	2018 M$
Chile	UF	20/07/2018	17/10/2018	432.997
Chile	UF	17/08/2018	16/10/2018	432.477
Chile	UF	24/09/2018	21/12/2018	547.288
Chile	UF	21/08/2018	19/11/2018	197.861
Chile	UF	21/08/2018	19/12/2018	197.888
Chile	$	30/09/2018	30/09/2018	334.676
Internacional	$	01/01/2018	10/10/2018	213.564
Total				**11.841.797**

La tasa de interés promedio para el ejercicio es de 5,26 % anual.

(15) Otros pasivos financieros, corrientes, continuación

15.1 Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos, continuación

c) Créditos bancarios al 31 de diciembre 2017

Banco	Moneda	Inicio	Vencimiento	31.12.2017 M$
Bice	$	28/09/2017	27/02/2018	336.371
Bice	$	28/09/2017	27/02/2018	336.371
Consorcio	$	08/09/2017	04/01/2018	352.637
Consorcio	$	14/12/2017	26/01/2018	365.994
Consorcio	$	14/12/2017	26/01/2018	365.994
Consorcio	$	30/11/2017	14/01/2018	360.784
Consorcio	$	30/11/2017	14/01/2018	360.787
Consorcio	$	21/12/2017	19/02/2018	284.465
Consorcio	$	21/12/2017	19/02/2018	284.465
Consorcio	$	21/12/2017	19/02/2018	284.465
Scotiabank	$	25/10/2017	23/01/2018	262.787
Estado	$	02/10/2017	04/01/2018	253.300
Estado	$	02/10/2017	04/01/2018	253.300
Estado	$	28/11/2017	28/12/2017	558.591
Estado	$	28/11/2017	28/12/2017	301.370
Estado	$	28/11/2017	28/12/2017	301.370
Estado	$	02/10/2017	04/01/2018	303.960
Estado	$	20/09/2017	19/12/2017	235.764
Estado	$	15/11/2017	15/01/2018	310.990
Estado	$	15/11/2017	15/01/2018	35.225
Chile	UF	14/12/2017	15/03/2018	1.384.580
Chile	UF	23/12/2017	23/02/2018	517.843
Chile	UF	14/12/2017	02/01/2018	125
Internacional	$	10/12/2016	10/12/2018	200.020
Total				8.251.557

La tasa de interés promedio para el ejercicio es de 5,57 % anual.

(16) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este rubro al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017, es el siguiente:

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	30-09-2018 M$	31-12-2017 M$
Proveedores	472.124	76.996
Cartas de resguardo por pagar	1.298.880	546.993
Viviendas escrituradas y no pagadas	588.279	512.953
Otros acreedores varios	684.516	1.212.882
Remesas por pagar a patrimonios separados y compañías de seguros	28.621	104.573
Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	**3.072.420**	**2.454.397**

(17) Securitización y venta de cartera

La securitización es el mecanismo financiero por el cual un agente de giro exclusivo “Sociedad Securitizadora” emite títulos de deuda, respaldados por un conjunto de activos, en este caso contratos de Leasing Habitacional, otorgados al amparo de la Ley Nº19.281. Al conjunto de activos que respaldan los títulos de deuda emitidos, se les denomina el colateral de la emisión.

La securitización fue introducida en Chile por la Ley Nº19.301 de diciembre de 1994, que incorporó en la Ley de Mercado de Valores el Título XVIII "De Las Sociedades Securitizadoras". Conforme a dicha normativa, la Sociedad Securitizadora, para cada emisión de bonos, forma un patrimonio separado distinto de su patrimonio común. La quiebra de la Sociedad Securitizadora sólo afecta a su patrimonio común y no a los patrimonios separados.

Dentro de la misma Ley de Leasing Habitacional se estableció la posibilidad de adquirir viviendas dadas en leasing para la emisión de bonos de securitización, siempre que se transfiera conjuntamente, los respectivos contratos mediante la cesión de los mismos. Conforme lo señalado, el patrimonio separado de la Securitizadora es la propietaria de los contratos, recibe los arriendos y se encuentra obligada a transferir las viviendas asociadas a los contratos una vez completados los precios pactados quedando, en consecuencia, expresamente y operacionalmente en el caso de las securitizaciones efectuadas por Concreces Leasing S.A., la transferencia de los riesgos y beneficios de cada uno de estos créditos.

Concreces Leasing S.A. ha participado exitosamente en nueve procesos de securitización, que corresponden al cuarto patrimonio separado de Transa Securitizadora S.A.; sexto y octavo patrimonio separado de Santander S.A. Sociedad Securitizadora; primer, segundo y tercer patrimonio separado EF Securitizadora S.A.; noveno, décimo primero y décimo segundo patrimonio separado de Securitizadora Security S.A., los patrimonios asociados a las dos últimas Sociedades securitizadoras fueron conformados al amparo de un programa de emisiones de acuerdo al Artículo N°144 bis de la Ley de Mercado de Valores, encontrándose en cada caso fusionados.

(17) Securitización y venta de cartera, continuación

La pérdida potencial de una cartera, representada por el valor presente de los arriendos y pagos de precio no percibidos por incumplimientos de los arrendatarios, menos el valor presente de las recuperaciones por liquidación de garantías no debe afectar la capacidad de pago de los bonos, por cuanto cada emisión considera un "sobre colateral" que debe cubrir las pérdidas en escenarios de crisis.

Concreces Leasing S.A. es la encargada de administrar los contratos originados y traspasados a los distintos patrimonios separados, tarea que comprende la cobranza de los arriendos; la remisión de ellos a la Securitizadora; el monitoreo y control de la cartera; la administración de los seguros del arrendatario y otras labores adicionales.

Finalmente, la estructura legal de cada emisión garantiza que los flujos de dinero, de información y operativos, sean concordantes con la estructura económica-financiera diseñada para cada emisión.

Amparado en las Normas Nos. 262 y 264 de la CMF, se generó el marco legal que permite que los contratos de leasing habitacional puedan ser vendidos a las sociedades de seguros, como instrumentos representativos de reserva técnica. Este hecho es muy importante para la industria, ya que se convierte en una nueva forma de financiamiento, fundamental como alternativa a la securitización.

El efecto en resultados de los contratos administrados al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre de 2017 es de M$180.146.- y de M$230.038.- respectivamente.

(18) Beneficios a los empleados

El detalle de este rubro al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017, es el siguiente:

Beneficios a los empleados	**30-09-2018** **M$**	**31-12-2017** **M$**
Provisión de vacaciones	112.354	100.322
Total beneficios a los empleados	**112.354**	**100.322**

El monto de pasivos acumulados por vacaciones se calcula de acuerdo a la legislación chilena vigente, sobre base devengada.

(19) Otros pasivos financieros, no corrientes

La composición de este rubro al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017, es la siguiente:

Otros pasivos financieros, corrientes	Moneda	30-09-2018 M$	31-12-2017 M$
Préstamo bancario	$	56.364	218.262
Total otros pasivos financieros, corrientes		**56.364**	**218.262**

Préstamo bancario al largo plazo tomado con el Banco Internacional con un plan de pago 36 cuotas de M$19.062 y una tasa promedio para el ejercicio de 8,64% anual.
Primer vencimiento 10/01/2017 y el último vencimiento 10/12/2019.

(20) Otros pasivos no financieros

Los otros pasivos no financieros, no corrientes se originan por el ingreso percibido pero no devengado por la administración de los contratos de leasing habitacionales vendidos a compañías de seguros, compuestos por activos que tienen una duración de hasta 20 años y que al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017 presentan un saldo de M$331.962 y M$359.847, respectivamente.

(21) Patrimonio

(a) Capital

Al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017 el capital pagado de la Sociedad se compone de la siguiente forma:

Serie	N° Acciones Suscritas	N° Acciones Pagadas	N° Acciones con derecho a voto
UNICA	902.818	902.818	902.818

Serie	30-09-2018 Capital pagado M$	31-12-2017 Capital pagado M$
UNICA	4.134.224	4.134.224

(21) Patrimonio, continuación

(b) Composición accionaria

Con fecha 01 de agosto del 2016 Inversiones Ecomac S.A. se divide, dando origen a Servicios Financieros Concreces S.A.. Producto de esta división se traspasa la participación en un 100% de las acciones que Inversiones EcomacS.A. tenía en Concreces Leasing S.A. según consta en Junta Extraordinaria de Accionistas de Inversiones Ecomac S.A. de fecha 26 de septiembre de 2016.

Al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017 es la siguiente:

Accionistas	% de Participación	N° Acciones
Servicios Financieros Concreces S.A	98,00	884.762
Inversiones San Carlos Ltda.	1,54	13.903
Sociedad de Inversiones A&H Ltda.	0,46	4.153
Total	**100,00**	**902.818**

(c) Política de dividendos

De acuerdo al Acta de la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de junio 2018, se aprobó por unaminidad, la distribución de dividendos por M$ 181.197 con cargo a los resultados del ejercicio 2017, los cuales fueron pagados en el mes de junio 2018.

El detalle de los dividendos pagados al 30 de septiembre de 2018, es el siguiente:

Accionista	Acciones pagadas	Pago por acción	Total M$	Mes de pago
Servicios Financieros Concreces S.A	884.762	200,70	177.573	junio-2018
Inversiones Aledán Ltda.	13.903	200,70	2.790	junio-2018
Sociedad de Inversiones A&H Ltda.	4.153	200,70	834	junio-2018
Totales	**902.818**		**181.197**	

El detalle de los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Accionista	Acciones pagadas	Pago por acción	Total M$	Mes de pago
Servicios Financieros Concreces S.A	884.762	374,41	331.265	mayo -2017
Inversiones Aledán Ltda.	13.903	374,41	5.205	mayo-2017
Sociedad de Inversiones A&H Ltda.	4.153	374,41	1.556	mayo-2017
Totales	**902.818**		**338.026**	

(22) Ingresos de actividades ordinarias

El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios por los períodos terminados al 30 de septiembre 2018 y 2017; y los periodos de tres meses termninados en esas fechas:

	01-01-2018 30-09-2018 M$	01-01-2017 30-09-2017 M$	01-07-2018 30-09-2018 M$	01-07-2017 30-09-2017 M$
Arriendos	602.167	405.590	171.030	132.638
Venta de cartera propia	1.270.520	6.249.519	-	2.639.921
Ingreso por seguros	257.190	347	105.309	(8.958)
Ingresos por administración de cartera	180.146	170.817	60.122	57.812
Venta de viviendas	862.618	738.033	258.223	262.939
Venta BVL (*)	2.142.319	1.624.049	998.860	134.110
Cobranza judicial	291.984	299.053	103.871	90.563
Otros	72.510	67.266	7.685	37.549
Total ingresos de actividades ordinarias	**5.679.454**	**9.554.674**	**1.705.100**	**3.346.574**

(*) Corresponden a los ingresos originados por ventas de bonos vivienda leasing (BVL) emitidos por el SERVIU y que agrupa un conjunto de subsidios habitacionales otorgados por el Estado a los clientes, los cuales son comercializados en el mercado de acuerdo con las estrategias de negocio de la Administración.

(23) Costos y gastos por naturaleza

El siguiente es el detalle de los principales costos y gastos de operación y administración de Concreces Leasing S.A. por los períodos terminados al 30 de septiembre 2018 y 2017; y los periodos de tres meses termninados en esas fechas:

23.1 Costos de ventas

Costos de ventas	01-01-2018 30-09-2018 M$	01-01-2017 30-09-2017 M$	01-07-2018 30-09-2018 M$	01-07-2017 30-09-2017 M$
Costo venta de cartera propia	1.142.041	5.163.481	58.693	2.137.469
Costo venta de viviendas	571.915	418.814	195.084	155.386
Costo por administración cartera	43.270	201.572	(31.731)	124.376
Costo venta BVL	2.232.342	1.780.087	1.036.858	165.865
Otros	692.838	657.346	209.841	198.045
Total costos de ventas	**4.682.406**	**8.221.300**	**1.468.745**	**2.781.141**

(23) Costos y gastos por naturaleza, continuación

23.2 Gastos de administración

Gastos de administración	01-01-2018 30-09-2018 M$	01-01-2017 30-09-2017 M$	01-07-2018 30-09-2018 M$	01-07-2017 30-09-2017 M$
Arriendos	103.388	103.675	38.806	35.329
Gastos de personal	152.529	96.486	31.846	32.739
Servicios generales	151.162	176.471	36.506	59.362
Otros gastos de administración	497.460	307.069	196.434	117.238
Total gastos de administración	**904.539**	**683.701**	**303.592**	**244.668**

(24) Ingresos financieros

Los ingresos financieros por los períodos terminados al 30 de septiembre 2018 y 2017 son los siguientes:

Ingresos financieros	01-01-2018 30-09-2018 M$	01-01-2017 30-09-2017 M$	01-07-2018 30-09-2018 M$	01-07-2017 30-09-2017 M$
Intereses financieros devengados	126.362	184.136	36.882	60.237
Total ingresos financieros	**126.362**	**184.136**	**36.882**	**60.237**

(25) Costos financieros

Los ingresos financieros por los períodos terminados al 30 de septiembre 2018 y 2017, son los siguientes:

Costos financieros	01-01-2018 30-09-2018 M$	01-01-2017 30-09-2017 M$	01-07-2018 30-09-2018 M$	01-07-2017 30-09-2017 M$
Intereses financieros pagados	379.659	568.919	139.039	179.457
Total costos financieros	**379.659**	**568.919**	**139.039**	**179.457**

(26) Unidades de reajuste

Las unidades de reajuste por los períodos terminados al 30 de septiembre 2018 y 2017, son las siguientes:

Unidades de reajuste	01-01-2018 30-09-2018 M$	01-01-2017 30-09-2017 M$	01-07-2018 30-09-2018 M$	01-07-2017 30-09-2017 M$
Activos no financieros, corrientes	142.676	136.507	15.587	(3.822)
Activos financieros, no corrientes	175.403	92.230	108.929	(2.345)
Pasivos financieros, corrientes	(71.157)	(62.445)	(27.170)	(3.498)
Total unidades de reajuste	**246.922**	**166.292**	**97.346**	**(9.665)**

(27) Información por segmento

La Sociedad sólo define como segmento operativo de acuerdo a lo establecido en la NIIF 8 “Segmentos Operativos”, la originación y venta de contratos, no considerando para tales efectos la presentación de una apertura distinta de las cifras presentadas en el estado de resultados.

(28) Cauciones obtenidas de terceros

Al 30 de septiembre 2018 para asegurar el cumplimiento de las obligaciones con instituciones bancarias, la Sociedad ha obtenido garantías para avalar préstamos recibidos, según el siguiente detalle:

Institución	Garantía	Moneda	Monto
Banco Santander	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	M$	1.000.000
Banco Chile	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	M$	175.000
Banco Estado	Aval Inversiones Ecomac S.A. e Inversiones San Carlos Ltda.	M$	100.000
Banco Chile	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	UF	100.000
Banco Consorcio	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	UF	100.000
Banco Internacional	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	M$	600.000
Banco Scotiabank	Aval Servicios Financieros Concreces S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	UF	30.000
Banco Estado	Aval Inversiones Ecomac S.A. e Inversiones San Carlos Ltda.	UF	95.000
Banco Bice	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	M$	662.508
Banco BCI	Aval Servicios Financieros Concreces S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	UF	40.000

(29) Distribución de personal (no auditado)

29.1 La distribución de personal al 30 de septiembre 2018 y 2017, es la siguiente:

30 de septiembre 2018			
Gerentes y ejecutivos principales	**Profesionales y técnicos**	**Trabajadores y otros**	**Total**
4	25	35	64

30 de septiembre 2017			
Gerentes y ejecutivos principales	**Profesionales y técnicos**	**Trabajadores y otros**	**Total**
3	22	37	62

(29) Distribución de personal, continuación

29.2 La distribución de las remuneraciones del personal promedio por mes, al 30 de septiembre 2018 y 2017, es la siguiente:

30 de septiembre 2018			
Gerentes y ejecutivos principales	**Profesionales y técnicos**	**Trabajadores y otros**	**Promedio total del ejercicio**
M$	**M$**	**M$**	**M$**
27.855	40.161	42.149	110.165

30 de septiembre 2017			
Gerentes y ejecutivos principales	**Profesionales y técnicos**	**Trabajadores y otros**	**Promedio total del ejercicio**
M$	**M$**	**M$**	**M$**
18.367	35.798	33.750	87.915

29.3 Remuneraciones y beneficios recibidos por el Directorio y el personal clave de la Sociedad

Al 30 de septiembre 2018 y 2017, el detalle de las remuneraciones del Directorio es el siguiente:

• **Remuneraciones del Directorio**	**30-09-2018 M$**	**30-09-2017 M$**
Dietas	8.383	5.576
Total	**8.383**	**5.576**

En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 18 de Julio de 2016 en virtud de la cual se modificó el Estatuto Social de la Sociedad estipulando que las Reuniones Ordinarias de Directorio deberán celebrarse al menos cuatro veces al año y que los directores de la sociedad recibirán remuneración por la asistencia a las reuniones, la que se fijará anualmente por la Junta Ordinaria de Accionistas.

(30) Sanciones

(a) Por La Comisión para el Mercado Financiero

Durante los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, tanto la Sociedad, sus Directores y Administradores no recibieron sanciones por parte de la Comisión para el Mercado Financiero.

(b) De otras autoridades administrativas

Durante los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 tanto la Sociedad, sus Directores y Administradores no recibieron sanciones por parte de otras autoridades administrativas.

(31) Contingencias y compromisos

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración no tiene contingencias y tampoco compromisos.

(32) Hechos posteriores

Entre el 30 de septiembre de 2018 y a la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios, la Administración no está en conocimiento de hechos posteriores que pudieran afectar significativamente dichos estados financieros.