Estados Financieros

CONCRECES LEASING S.A.

Santiago, Chile 31 de diciembre 2018 y 2017 EY Chile Avda. Presidente Riesco 5435, piso 4, Las Condes, Santiago Tel: +56 (2) 2676 1000 www.eychile.cl

Informe del Auditor Independiente

Señores Accionistas y Directores Concreces Leasing S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Concreces Leasing S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías 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 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 de contabilidad 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 Concreces Leasing S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fernando Dughman N.

EY Audit SpA

Santiago, 27 de marzo de 2019

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

Indice

		Página
Esta	dos de Situación Financiera	1
	dos de Resultados Integrales	3
	dos de Cambios en el Patrimonio	4
	dos de Flujos de Efectivo Directo	5
	as a los Estados Financieros	6
1.	Presentación de estados financieros	6
2.	Resumen de las principales políticas contables	7
3.	Cambios contables	27
4.	Hechos relevantes	27
5.	Política de gestión de riesgo	28
6.	Estimaciones y juicios contables significativos	33
7.	Activos y pasivos financieros	35
8.	Efectivo y equivalentes al efectivo	36
9.	Otros activos no financieros neto, corrientes	37
10.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar,neto	
11.	Instrumentos Financieros	28
12.	Cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas	40
13.	Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	45
14.	Impuestos a la renta e impuestos diferido	45
15.	Otros activos no financieros, no corrientes	47
16.	Otros pasivos financieros, corrientes	47
17.	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	51
18.	Securitización y venta de cartera	51
19.	Beneficios a los empleados	52
20.	Otros pasivos financieros, no corrientes	53
21.	Otros pasivos mancieros Otros pasivos no financieros	53
22.	Patrimonio	53
23.	Ingresos de actividades ordinarias	55
24.	Costos y gastos por naturaleza	55
25.	Ingresos financieros	56
26.	Costos financieros	56
27.	Unidades de reajuste	57
28.	Información por segmento	57
29.	Cauciones obtenidas de terceros	58
30.	Distribución de personal (no auditado)	58
31.	Sanciones	60
32.	Contingencias y compromisos	60
33.	Hechos posteriores	60

Estados de Situación Financiera

CONCRECES LEASING S.A.

31 de diciembre 2018 y 2017

Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre 2018 y 2017

ACTIVOS	NOTA	2018 M\$	2017 M\$
		-11224	
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	614.451	93.635
Otros activos no financieros, neto	9	7.359.873	5.764.496
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	10	2.323.724	1.481.821
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	12.1	1.542.635	1.483.649
Activos por impuestos		-	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		11.840.683	9.041.280
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	13	741.563	768.732
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		12.582.246	9.810.012

ACTIVOS NO CORRIENTES					
Instrumentos financieros	11	485.180	773.876		
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	12.2	7.098.511	7.493.857		
Activos intangibles distintos de la plusvalía		189.426	108.522		
Propiedades, planta y equipos, neto		-	1		
Activos por impuestos diferidos	14.1	80.747	1		
Otros activos no financieros	15	62.015	139.202		
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		7.915.879	8.515.457		
TOTAL DE ACTIVOS		20.498.125	18.325.469		

Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre 2018 y 2017

PASIVOS Y PATRIMONIO		2018 M\$	2017 M\$
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	16	10.315.491	8.251.557
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	17	2.184.521	2.454.397
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	12.3	1.432.541	1.489.707
Beneficios a los empleados	19	111.589	100.322
Pasivos por impuestos		212.049	1
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		14.256.191	12.295.983
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos	14.1	-	19.519
Otros pasivos financieros	20	-	218.262
Otros pasivos no financieros	21	323.588	359.847
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		323.588	597.628
TOTAL PASIVOS		14.579.779	12.893.612
PATRIMONIO			
Capital pagado	22	4.134.224	4.134.224
Otras reservas		205.186	205.186
Ganancias acumuladas		1.578.936	1.092.447
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		5.918.346	5.431.857
TOTAL PATRIMONIO		5.918.346	5.431.857
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		20.498.125	18.325.469

Estados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	2018 M\$	2017 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	23	11.909.065	13.407.399
Costo de ventas	24.1	(10.062.976)	(11.662.133)
Ganancia bruta		1.846.089	1.745.266
Gasto de administración	24.2	(986.536)	(943.187)
Ingresos financieros	25	160.987	244.537
Costo financieros	26	(558.315)	(734.688)
Unidades de reajuste	27	341.960	233.771
Ganancia antes de impuestos		804.185	545.699
Gasto por impuestos a las ganancias	14.2	(136.499)	(183.305)
Resultado del período		667.686	362.394

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES		2018 M\$	2017 M\$
Resultado del período		667.686	362.394
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		667.686	362.394
Resultado integral atribuible a		-	-
Resultado integral atribuible a los propietarios de la		667.686	262 204
controladora		007.080	362.394
Resultado integral atribuible a participaciones no			
controladoras		-	-
Resultado integral total		667.686	362.394

Estados de Cambios en el Patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017

31 de diciembre 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	•	-	486.489	486.489	486.489
Ganancia del período	-	-	667.686	667.686	667.686
Distribución de dividendos	-	-	(181.197)	(181.197)	(181.197)
Saldo al 31 de diciembre 2018	4.134.224	205.186	1.578.936	5.918.346	5.918.346

31 de diciembre 2017	Capital pagado	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
	M \$	M \$	M \$	M \$	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	•	-	24.368	24.368	24.368
Ganancia del período	-	-	362.394	362.394	362.394
Distribución de dividendos	-	-	(338.026)	(338.026)	(338.026)
Saldo al 31 de diciembre 2017	4.134.224	205.186	1.092.447	5.431.857	5.431.857

Estados de Flujos de Efectivo Directo por los años terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOS DIRECTOS	NOTA	2018 M\$	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		27.597.612	53.780.809
Otros ingresos por actividades operacionales		-	-
Clases de pagos		-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(25.386.990)	(54.317.262)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(1.082.987)	(1.057.391)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		1.127.635	(1.593.844)
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión			
Préstamos obtenidos de entidades relacionadas			_
Préstamos pagados a entidades relacionadas		_	
Otras entradas de efectivo			
Intereses recibidos		2.232	
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		2.232	
rajos de erectivo netos atinzados en actividades de inversion		2.232	
Flujos de efectivo (utilizados) procedentes de actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		16.535.051	9.794.142
Préstamos de entidades relacionadas		4.509.734	331.265
Pagos de préstamos		(14.844.905)	(11.051.889)
Intereses pagados		(499.282)	(698.783)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(6.128.452)	3.485.995
Dividendos pagados		(181.197)	(338.026)
Flujos de efectivo netos (utilizados) procedentes de actividades de financiación		(609.051)	1.522.704
Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		520.816	(71.140)
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		520.816	(71.140)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		93.635	164.775
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		614.451	93.635

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(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

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(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 N°221-La Serena

Sucursales

Sucursal Santiago : Providencia N°1760, piso 13. of. 1301.

Sucursal Talca : 3 Oriente Nº1171 Sucursal Concepción : Cochrane Nº635 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 N°23 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 31 de diciembre 2018 y 2017.

2.1 Período contable

Los estados de situación financiera fueron preparados al 31 de diciembre 2018 y 2017, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.2 Bases de preparación

Estados financieros al 31 de diciembre 2018 y 2017

Los estados financieros al 31 de diciembre 2018 y 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 considerando las NIIF vigentes a la fecha, y fueron aprobados por su Directorio en sesión de fecha 27 de marzo de 2019.

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:

	31-12-2018	31-12-2017	
	\$	\$	
Unidad de fomento (UF)	27.565,79	26.798,14	

2.3 Declaración de cumplimiento con NIIF

La Administración de Concreces Leasing S.A. declara que, en la preparación de estos estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 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.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(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.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(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) Instrumentos financieros

Corresponde 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, valorizados a valor justo, determinado de acuerdo a la metodología implementada por Concreces considerando un 7% de provisión, se efectúa sobre los subsidios por cobrar que se tienen con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), con el fin de compensar la pérdida futura al momento de vender estos instrumentos a una tasa mayor.

Los Instrumentos Financieros se presentan netos.

(e) Transacciones con entidades relacionadas

Las transacciones con entidades relacionadas corresponden en su mayoría a préstamos, los que 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.

(f) 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.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(g) 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.

(h) 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

(i) 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 intereses que los generaron, las comisiones de administración y la venta de viviendas.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(j) 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.

(k) 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.

(k.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.

(k.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.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(l) 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.

(m) 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.

(n) 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.

(o) 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.

(p) 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.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(p) 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 es 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.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(p) 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

(q) 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.

(r) Ingresos y costos de explotación

(i) Reconocimiento de los ingresos

De acuerdo a lo establecido en la NIIF 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.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(r) 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.

(s) 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.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(t) 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 comprar los contratos a ellos vendidos, los que tengan una mora superior a la determinada en cada contrato.

Los contratos y casas compradas por Concreces Capital y recuperadas se detallan a continuación:

Detalle	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Contratos leasing recuperados	1.127.939	717.380
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:

	31-12-2018	31-12-2017
Detalle	M\$	M \$
Costo de venta	306.071	385.071

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

	31-12-2018		31-12-2017	
Detalle	Recibido M\$	Entregado M\$	Recibido M\$	Entregado M\$
Concreces Capital S.A.	1.906.183	(1.799.843)	4.388.743	(2.391.073)

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

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables

(i) Existen Normas y modificaciones a Normas e Interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 01 de enero de 2018.

	Enmiendas y/o Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9	Instrumentos Financieros	1 de enero de 2018
IFRS 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de enero de 2018
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones	1 de enero de 2018
	anticipadas	

IFRS 9 "Instrumentos Financieros"

En julio de 2014 fue emitida la versión final de la IFRS 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar a la IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, deterioro y contabilidad de cobertura, introduce un modelo "más prospectivo" de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas.

La Sociedad aplico norma, la cual no provocó impactos significativos en los presentes estados financieros.

IFRS 15 "Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes"

IFRS 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes, se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP, la cual fue emitida en mayo de 2014, es aplicable a todos los contratos con clientes, reemplaza la IAS 11 Contratos de Construcción, la IAS 18 Ingresos e Interpretaciones relacionadas y se aplica a todos los ingresos que surgen de contratos con clientes, a menos que dichos contratos estén dentro del alcance de otras normas. La nueva norma establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos derivados de los contratos con clientes, este modelo facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Según la IFRS 15, los ingresos se reconocen por un monto que refleja la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir el control de bienes o la prestación de servicios a un cliente.

La norma requiere que las entidades apliquen mayor juicio, tomando en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo a los contratos con sus clientes. La norma también especifica la contabilidad de los costos incrementales derivados de la obtención de un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato.

La Sociedad aplico norma, la cual no provocó impactos significativos en los presentes estados financieros.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(i) Existen Normas y modificaciones a Normas e Interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 01 de enero de 2018. .continuación

IFRIC Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas

La interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, pasivo, ingreso o gasto relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de una contraprestación anticipada en moneda extranjera. A estos efectos, la fecha de la transacción corresponde al momento en que una entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada. Si existen múltiples pagos o cobros anticipados, la entidad determinará una fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

La Compañía ha evaluado la mencionada norma concluyendo que no tendrá impacto, debido a que no se realizan este tipo de operaciones.

ii) Las siguientes nuevas Normas, han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 16	Arrendamientos	1 de Enero de 2019
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de Enero de 2019
Marco Conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

ii) Las siguientes nuevas Normas, han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada: , continuación

IFRS 16 Arrendamientos

En el mes de enero de 2016, el IASB emitió IFRS 16 Arrendamientos. IFRS 16 establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, IAS 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. IFRS 16 será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La aplicación anticipada se encuentra permitida si ésta es adoptada en conjunto con IFRS 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes.

De acuerdo al analisis realizado, el impacto de la IFRS 16 en la Sociedad es:

- Creación de cuentas de Activo y Pasivo
- Incremento marginal (menor a un 3%) en cuentas de Activo y Pasivo
- Reclasificación en las líneas del Estado de Resultados

IFRIC 23 Tratamiento de posiciones fiscales inciertas

En junio de 2017, el IASB emitió la Interpretación IFRIC 23, la cual aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la IAS 12 Impuestos a las Ganancias cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

La Compañía aun se encuentra evaluando el impacto que tendrá la aplicación de esta norma.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

ii) Las siguientes nuevas Normas, han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada: , continuación

IFRS 17 Contratos de Seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la IFRS 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.

La IFRS 17 es efectiva para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique IFRS 9 e IFRS 15.

La Compañía ha evaluado la mencionada norma, concluyendo que no tendrá impacto, debido a que la sociedad no emite polizas de seguro.

(iii) Las siguientes mejoras y modificaciones, han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3	Combinaciones de negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IFRS 9	Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa	1 de enero de 2019
IFRS 11	Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IAS 12	Impuestos a las ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio	1 de enero de 2019
IAS 23	Costos sobre préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019
IAS 28	Inversiones en asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019
IAS 19	Beneficios a los empleados – Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
IFRS 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
IAS 1 e IAS 8	Definición de material	1 de enero de 2020
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(iii) Las siguientes mejoras y modificaciones, han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada: , continuación

IFRS 3 Combinaciones de Negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable. Las enmiendas deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

IFRS 9 Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa

Bajo IFRS 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la IFRS 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de "solo pagos de principal más intereses" independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

IFRS 9 Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa, continuación

Las enmiendas a IFRS 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos. La aplicación será a partir del 1 de enero de 2019 y se realizara de forma retrospectiva con adopción anticipada permitida.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(iii) Las siguientes mejoras y modificaciones, han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada: , continuación

IFRS 11 Acuerdos Conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la IFRS 3. Las enmiendas aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación. Las enmiendas deberán aplicarse a las transacciones en las que se adquiere el control conjunto realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

IAS 12 Impuestos a las Ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculadas más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados. Las enmiendas deberán aplicarse a las a dividendos reconocidos posteriormente al 1 enero de 2019.

IAS 23 Costo por Préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completos. Las enmiendas deberán aplicarse a partir del 1 enero de 2019.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(iii) Las siguientes mejoras y modificaciones, han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada: , continuación

IAS 28 Inversiones en Asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica a IFRS 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la IFRS 9, se aplica a estos intereses a largo plazo. Las entidades deben aplicar las enmiendas retrospectivamente, con ciertas excepciones. La entrada en vigencia será a partir del 1 de enero de 2019, con aplicación anticipada está permitida.

IAS 19 Beneficios a los Empleados - Modificación, reducción o liquidación del plan

Las enmiendas a IAS 19 abordan la contabilización cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan durante un período de reporte.

Las enmiendas especifican que cuando una modificación, reducción o liquidación de un plan se produce durante el período de reporte anual, la entidad debe:

- Determine el costo actual de servicios por el resto del período posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan, utilizando los supuestos actuariales usados para medir nuevamente el pasivo (activo) por beneficios definidos, neto, reflejando los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento
- Determinar el interés neto por el resto del período después de la modificación, reducción o liquidación del plan utilizando: el pasivo (activo), neto por beneficios definidos que refleje los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento; y la tasa de descuento utilizada para medir nuevamente el pasivo (activo) neto por beneficios definidos

Las enmiendas aclaran que una entidad primero determina cualquier costo de servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, sin considerar el efecto del techo del activo (asset ceiling). Este monto se reconoce en resultados. Luego, una entidad determina el efecto del techo del activo (asset ceiling) después de la modificación, reducción o liquidación del plan. Cualquier cambio en ese efecto, excluyendo los importes incluidos en el interés neto, se reconoce en otro resultado integral.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(iii) Las siguientes mejoras y modificaciones, han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada: , continuación

IAS 19 Beneficios a los Empleados – Modificación, reducción o liquidación del plan, continuación

Esta aclaración establece que las entidades podrían tener que reconocer un costo de servicio pasado, o un resultado en la liquidación que reduzca un excedente que no se reconoció antes. Los cambios en el efecto del techo del activo (asset ceiling) no se compensan con dichos montos.

Las enmiendas se aplican a los cambios, reducciones o liquidaciones del plan que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de reporte que comience el o después del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada, lo cual debe ser revelado.

IFRS 3 Combinaciones de Negocios - Definición de un negocio

El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en IFRS 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. El IASB aclara cuales son los requisitos mínimos para definir un negocio, elimina la evaluación respecto a si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier elemento faltante, incluye orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, reduce las definiciones de un negocio y productos e introduce una prueba de concentración de valor razonable opcional.

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en periodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Dado que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones u otros eventos que ocurran en o después de la fecha de la primera aplicación, la mayoría de las entidades probablemente no se verán afectadas por estas enmiendas en la transición. Sin embargo, aquellas entidades que consideran la adquisición de un conjunto de actividades y activos después de aplicar las enmiendas, deben, en primer lugar, actualizar sus políticas contables de manera oportuna.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(iii) Las siguientes mejoras y modificaciones, han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada: , continuación

IFRS 3 Combinaciones de Negocios - Definición de un negocio, continuación

Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de IFRS (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la IFRS 10 e IAS 28).

IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material, continuación

Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término "esconder" en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(iii) Las siguientes mejoras y modificaciones, han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada: , continuación

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

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

2.5 Reclasificaciones

Para efectos comparativos la Sociedad ha efectuado reclasificaciones menores a los estados financieros al 31 de diciembre 2017, que no afectan la interpretación de los mismos.

(3) Cambios contables

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

(4) Hechos relevantes

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

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(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.

5.1 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 31 de diciembre 2018 y 2017, una variación del 1% en la tasa de inflación tendría el siguiente impacto:

31 de diciembre de 2018				
Clasificacion	M \$	UF	1%	-1%
Activos	19.063.223	691,555	6,916	-6,916
Otros activos no financieros, corrientes	7.359.873	266,993	2,670	-2,670
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	2.258.626	81,936	0,819	-0,819
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	741.563	26,902	0,269	-0,269
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	1.542.635	55,962	0,560	-0,560
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	7.098.511	257,512	2,575	-2,575
Otros activos no financieros, no corrientes	62.015	2,250	0,023	-0,023
Pasivos	5.694.089	206,564	2,065	-2,065
Otros pasivos financieros, corrientes	2.077.027	75,348	0,753	-0,753
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.184.521	79,248	0,792	-0,792
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.432.541	51,968	0,520	-0,520
Total general	13.369.134	484,991	4,851	-4,851

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(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.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.1 Riesgos de mercado, continuación

(b) Riesgo de tasa de interés, continuación

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

31 de diciembre de 2018 Deuda Bancaria	Montos M\$	Tasa +1%	Tasa -1%
Deuda \$	10.315.491	60.572	(39.444)
Total	10.315.491	60.572	(39.444)

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.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(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 31 de diciembre 2018 y 2017.

31 de diciembre 2018	M\$	De 0-90 días	De 91- 180 días	De 181- 360 días	Más de 1 año
Clasificación		M \$	M \$	M \$	M \$
Activos					
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.542.635	96.837	-	1.445.798	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.098.511	-	1	1	7.098.511
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corriente	2.323.724	405.523	275.571	1.642.630	-
Otros activos no financieros, corrientes	7.359.873	1.329.244	98.244	5.932.385	-
Otros activos no financieros, no corrientes	62.015	-	-	-	62.015

31 de diciembre 2017	M\$	De 0-90 días	De 91- 180 días	De 181- 360 días	Más de 1 año
Clasificación		M\$	M \$	M\$	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	1.481.821	406.550	221.027	854.244	-
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

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(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 31 de diciembre 2018 y 2017 es el siguiente:

31 de diciembre de 2018 Clasificación	M\$	De 0-90 días M\$		De 181-360 días M\$	Más de 1 año M\$
Pasivos					
Otros pasivos financieros, corriente	10.315.491	10.315.491	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	2.184.521	-	2.184.521	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.432.541	-	-	1.432.541	-
Otros pasivos financieros, no corrientes	-	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros, no corrientes	323.588	-	-	-	323.588

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

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.4 Gestión de riesgo financiero

La clasificación de las mediciones de los valores razonables se establece de acuerdo con:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Inputs de precios cotizados no incluidos en el nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (como precios) o indirectamente (derivados de precios)

Nivel 3: Inputs para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables

Los valores presentados son actualizados a la Unidad de Fomento UF de la fecha de cierre, de acuerdo a la metodología que utiliza la Sociedad.

Activos al 31 de diciembre de 2018	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total M\$
Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados Acciones y derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-
Acciones y derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-
C.F.I. y derechos preferentes	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Primas de opciones	-	-	-	-
Otros títulos de capitalización	-	-	-	-
Dep. y/o Pag. Bcos. e Inst. Fin.	-	-	-	-
Bonos Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Letras Crédito Bcos. e Inst. Fin.	-	-	-	-
Pagarés de Empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y Sociedades securitizadoras	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bcos, Centrales	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Otros Inst, e Inversiones Financieras	-	-	485.180	-
Total Activos	-	-	485.180	-
Pasivos	-	-	-	-
Pasivos Financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-
Acciones que cotizan en bolsa vendidas cortas	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Total Pasivos	-	-		-

Activos al 31 de diciembre de 2017	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total M\$
Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados Acciones y derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-
Acciones y derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-
C.F.I. y derechos preferentes	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Primas de opciones	-	-	-	-
Otros títulos de capitalización	-	-	-	-
Dep. y/o Pag. Bcos. e Inst. Fin.	-	-	-	-
Bonos Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Letras Crédito Bcos. e Inst. Fin.	-	-	-	-
Pagarés de Empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y Sociedades securitizadoras	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bcos, Centrales	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Otros Inst, e Inversiones Financieras	-	-	773.876	-
Total Activos	-	-	773.876	-
Pasivos	-	-	-	
Pasivos Financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-
Acciones que cotizan en bolsa vendidas cortas	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	_
Total Pasivos	-	-	-	-

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(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.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(7) Activos y pasivos financieros

La Sociedad al cierre del período terminado al 31 de diciembre 2018 y 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 31 de diciembre 2018 corresponden a los siguientes:

Detalle	Costo amortizado M\$	Valor razonable con cambios en resultado M\$	Valor razonable con cambio en el patrimonio M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	614.451	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corrientes	2.323.724	-	-
Instrumentos Financieros	485.180	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.542.635	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.098.511	-	-
Otros pasivos financieros, corrientes	10.315.491	-	-
creedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	2.184.521	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.432.541	-	-

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(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\$	Valor razonable con cambio en el patrimonio M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	93.635	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corrientes	1.481.821	-	-
Instrumentos Financieros	773.876	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.483.649	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.493.857	-	ı
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	-	ı

(8) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

Efectivo y equivalentes al efectivo	Moneda	2018	2017	
		M \$	M \$	
Efectivo en caja	\$	1.450	2.466	
Bancos	\$	393.001	91.169	
Fondo Mutuo	\$	220.000	-	
Total efectivo y equivalentes al efectivo		614.451	93.635	

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

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(9) Otros activos no financieros neto, corrientes

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

Otros activos no financieros neto, corrientes	2018	2017
	M \$	M \$
Dividendos contratos de leasing por cobrar	98.244	114.236
Contratos de arriendo con promesa de compra venta	5.932.385	4.382.897
Contratos en cobranza judicial	1.329.244	1.248.005
Otros	-	19.358
Total otros activos no financieros, corrientes	7.359.873	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 31 de diciembre 2018 y 2017 el valor del remanente de los contratos asciende a M\$98.335 y M\$61.713,respectivamente.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	2018	2017
	M \$	M \$
Subsidio (a)	1.763.982	919.659
Deudores por venta de cartera (c)	275.571	221.027
Otros deudores varios	215.973	225.582
Anticipo proveedores	10.047	15.800
Clientes por administración de cartera	179.504	165.169
Provisión por pérdida de deterioro	-	(5.977)
Provisión por venta de Bonos Vivienda Leasing (d)	(121.353)	(59.439)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	2.323.724	1.481.821

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

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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

Provisión por pérdidas de deterioro	2018	2017
	M\$	M \$
Saldo inicial al 1 de enero	(5.977)	(163.664)
Aumento por constitución de provisiones	-	(5.328)
Disminución de provisión	5.977	163.015
Total provisión por pérdidas de deterioro	-	(5.977)

El movimiento de la provisión por Subsidios de valor al 31 de diciembre 2018 y 2017, es el siguiente:

Provisión por Subsidios	2018	2017
	M \$	M \$
Saldo inicial al 1 de enero	(59.439)	(109.614)
Aumento por constitución de provisiones	(61.914)	-
Disminución de provisión	-	50.175
Total provisión por Subsidios	(121.353)	(59.439)

(11) Instrumentos Financieros

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

Instrumentos Financieros, neto.	2018	2017
	M \$	M \$
Bono Vivienda Leasing	521.699	832.125
Provisión valor de mercado	(36.519)	(58.249)
Total Instrumentos financieros, neto.	485.180	773.876

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(11) Instrumentos Financieros, continuacion

El movimiento de la provisión valor de mercado al 31 de diciembre 2018 y 2017, es el siguiente:

Provisión valor de mercado	2018	2017
	M \$	M \$
Saldo inicial al 1 de enero	(58.249)	(53.564)
Aumento por constitución de provisiones	-	(4.685)
Disminución de provisión	21.730	-
Total provisión valor de mercado	(36.519)	(58.249)

(12) Cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas

12.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes

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

R.U.T.	Sociedades relacionadas	Moneda	Tipo de transacción	2018	2017
				M \$	M \$
76.043.103-6	Concreces Factoring S.A.	M\$	Cuenta corriente mercantil	58.118	6.103
76.476.940-6	Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	M\$	Cuenta corriente mercantil	203.488	410.751
77.556.660-4	Servicios Ecoser Ltda.	M\$	Cuenta corriente mercantil	102.797	-
76.451.581-1	Servicios Financieros Concreces S.A. (*)	M\$	Cuenta corriente mercantil	1.051.113	1.028.134
83.719.300-1	Constructora Ecomac S.A.	M\$	Cuenta corriente mercantil	14	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
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	21	4
96.939.340-9	Inversiones Ecomac S.A.	M\$	Cuenta corriente mercantil	88.400	-
76574805-4	Constructora Los Lagos S.A	M\$	Cuenta corriente mercantil	2	-
76114221-6	Inversiones San Juan Ltda	M\$	Cuenta corriente mercantil	61	-
76162185-8	Inversiones Ecomac Tres S.A	M\$	Cuenta corriente mercantil	7	-
	Total cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes			1.542.635	1.483.649

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

12.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes, continuación

(*) 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	31-12-2018	-	1.051.113	1.051.113
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.

12.2 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 31 de diciembre 2018 y 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 (**)		145.499
Abono deuda año 2018 (*)		(753.190)
Reajuste por UF		212.345
Saldo al 31-12-2018		7.098.511

- (*) Los abonos están presentados en el Estado de Flujo de Efectivo como parte del pago a empresa relacionada por un valor de M\$753.190 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 31 de diciembre de 2018 y 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.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

12.3 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

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

a) Corrientes:

				2018	2017
		Moneda	Tipo de		
RUT	Sociedades relacionadas		transacción	M \$	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	-	25.135
76.114.976-8	Concreces Capital S.A.	M\$	Recompra de contratos en leasing	1.432.332	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	209	119.666
	Total cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes			1.432.541	1.489.707

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

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

12.4 Principales transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados

La composición del rubro al 31 de diciembre 2018, es la siguiente:

Sociedades relacionadas	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	2018 M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono M\$
Servicios Ecoser Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	-	-
	Matriz común	Servicios contables	(109.535)	(114.243)
Inversiones Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	9	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(93.400)	(27.801)
Servicios Financieros Concreces S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	615.219	145.499
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	-	-
Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	8.605	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	-	-
Concreces Capital S.A.	Matriz común	Cesiones de contratos	1.906.183	-
	Matriz común	Cesiones de contratos	(1.799.843)	-
Hipotecaria Concreces S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	39.050	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(158.750)	-
Concreces Factoring S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	75.402	21.047
_	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(65)	-
Inversiones Ecomac Tres S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	922.809	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(947.936)	(81.586)
Inversiones San Juan Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	61	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	-	-
Constructora Los Lagos S.A-	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	2	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	-	-
D Mas Team	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	8	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	-	-

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

12.4 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	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	Cuenta corriente mercantil	665.053	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(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 31 de diciembre 2018 y 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.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Al 31 de diciembre 2018 y 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\$741.563 y M\$768.732, respectivamente.

(14) Impuestos a la renta e impuestos diferido

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

14.1 Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos establecidos conforme a la política descrita en Nota 2.0 (ii) se detallan en el siguiente cuadro:

Activos por impuestos diferidos	2018	2017	
	M \$	M \$	
Provisión por pérdidas de deterioro	42.626	33.389	
Provisión de vacaciones	30.129	27.087	
Cartera Leasing	59.006	-	
Total activos por impuestos diferidos	131.761	60.476	

Pasivos por impuestos diferidos	2018	2017
	M \$	M \$
Proyecto Sistema Computacional	(51.014)	(29.169)
Cartera Leasing	-	(50.826)
Total Pasivos por impuestos diferidos	(51.014)	(79.995)

14.2 Efecto en resultados

El efecto en resultado son los siguientes:

Efecto en resultado	2018	2017
	M \$	M \$
Efectos por activos por impuestos Diferidos	100.266	(126.757)
Efecto por provisión de Impuesto a la renta	(236.765)	(56.548)
Otros	-	-
Gastos por Impuestos a las ganancias	(136.499)	(183.305)

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

14.3 Conciliación de tasa efectiva

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

	2018	
Cananta	Tasa de Impuesto	Monto
Concepto	%	M \$
Ganancia antes de impuestos		804.185
Impuestos a las ganancias tasa legal	27,00	(217.130)
Incremento por impuestos diferidos	4,74	38.158
Agregados a la renta líquida	5,28	42.473
Tasa efectiva y beneficio por impuesto a la renta	16,97	(136.499)

	2017		
Composito	Tasa de Impuesto	Monto	
Concepto	%	M \$	
Ganancia antes de impuestos		545.699	
Impuestos a las ganancias tasa legal	25,50	(139.153)	
Agregados por impuestos diferidos	23,23	126.757	
Agregados a la renta líquida	31,32	(170.909)	
Tasa efectiva y beneficio por impuesto a la renta	33,59	(183.305)	

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(15) Otros activos no financieros, no corrientes

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

Otros activos no financieros, no corrientes	2018 M\$	2017 M\$
Vivienda recuperadas	62.015	139.202
Otros activos no financieros	-	-
Total otros activos no financieros, no corrientes	62.015	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).

(16) Otros pasivos financieros, corrientes

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

Otros pasivos financieros, corrientes	2018 M\$	2017 M\$
Préstamos bancarios	10.315.491	8.251.557
Total otros pasivos financieros, corrientes	10.315.491	8.251.557

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

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(16) Otros pasivos financieros, corrientes, continuación

16.1 Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos

a) Créditos bancarios al 31 de diciembre 2018

Banco	Moneda	Inicio	Vencimiento	2018
				M \$
Bice	\$	10/09/2018	11/03/2019	203.883
Bice	\$	10/09/2018	11/03/2019	182.475
Consorcio	\$	14/11/2018	05/01/2019	347.878
Consorcio	\$	21/11/2018	11/01/2019	367.531
Consorcio	\$	20/12/2018	10/02/2019	365.696
Consorcio	\$	27/12/2018	25/01/2019	359.250
Consorcio	\$	30/11/2018	01/02/2019	360.966
Consorcio	\$	19/12/2018	09/02/2019	300.633
Consorcio	\$	19/12/2018	09/02/2019	300.633
Consorcio	\$	06/12/2018	04/02/2019	310.365
Scotiabank	\$	20/11/2018	18/02/2019	281.799
Scotiabank	\$	17/10/2018	15/01/2019	267.102
Santander	\$	07/12/2018	12/02/2019	200.912
Santander	\$	07/12/2018	12/02/2019	200.912
Santander	\$	07/12/2018	12/02/2019	301.368
Estado	\$	19/11/2018	16/01/2019	233.429
Estado	\$	04/12/2018	05/02/2019	310.265
Estado	\$	04/12/2018	05/02/2019	35.143
Internacional	\$	28/11/2018	26/02/2019	200.953
Internacional	\$	28/11/2018	26/02/2019	200.953
Internacional	\$	28/11/2018	26/02/2019	200.953
BCI	UF	09/11/2018	08/01/2019	276.729
BCI	UF	09/11/2018	08/03/2019	277.052
BCI	UF	09/11/2018	08/05/2019	277.028
BCI	UF	09/11/2018	08/05/2019	277.028
Chile	\$	26/11/2018	18/01/2019	276.466
Chile	\$	19/11/2018	15/02/2019	199.580
Chile	\$	20/11/2018	18/01/2019	387.668

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(16) Otros pasivos financieros, corrientes, continuación

16.1 Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos, continuación

a) Créditos bancarios al 31 de diciembre 2018, continuación

Banco	Moneda	Inicio	Vencimiento	2018
				M \$
Chile	\$	26/11/2018	26/03/2019	436.258
Chile	UF	30/10/2018	26/04/2019	276.845
Chile	\$	19/12/2018	17/01/2019	435.608
Chile	\$	19/12/2018	17/01/2019	552.154
Chile	\$	19/12/2018	15/02/2019	199.371
Chile	UF	18/10/2018	15/04/2019	692.346
Internacional	\$	10/01/2019	10/01/2020	218.262
Total				10.315.491

La tasa de interés promedio para el ejercicio es de 5,70 % anual.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(16) Otros pasivos financieros, corrientes, continuación

16.1 Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos, continuación

b) Créditos bancarios al 31 de diciembre 2017

Banco	Moneda	Inicio	Vencimiento	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.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(17) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2018 M\$	2017 M\$
Proveedores	18.592	76.996
Cartas de resguardo por pagar	152.317	546.993
Viviendas escrituradas y no pagadas	1.503.992	512.953
Otros acreedores varios	383.593	1.212.882
Remesas por pagar a patrimonios separados y compañías de seguros	126.027	104.573
Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.184.521	2.454.397

(18) 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 N°19.301 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 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.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(18) 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.

El efecto en resultados de los contratos administrados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es de M\$240.231.- y de M\$230.038.- respectivamente.

(19) Beneficios a los empleados

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

Beneficios a los empleados	2018 M\$	2017 M\$
Provisión de vacaciones	111.589	100.322
Total beneficios a los empleados	111.589	100.322

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

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(20) Otros pasivos financieros, no corrientes

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

Otros pasivos financieros, corrientes	Moneda	2018 M\$	2017 M\$
Préstamo bancario	\$	-	218.262
Total otros pasivos financieros, corrientes		-	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 10/01/2020.

(21) 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 31 de diciembre 2018 y 2017 presentan un saldo de M\$323.588 y M\$359.847, respectivamente.

(22) Patrimonio

(a) Capital

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

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

Serie	31-12-2018 Capital pagado	
Serie	M\$	Capital pagado M\$
UNICA	4.134.224	4.134.224

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(22) 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 31 de diciembre 2018 y 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 27 de abril 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 31 de diciembre 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	

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(23) Ingresos de actividades ordinarias

El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios por los períodos terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017:

Ingresos de actividades ordinarias	2018 M\$	2017 M\$
Arriendos	773.144	478.981
Venta de cartera propia	6.648.154	8.000.713
Ingreso por seguros	321.800	126.201
Ingresos por administración de cartera	240.231	230.038
Venta de viviendas	1.087.040	1.037.664
Venta BVL (*)	2.289.079	3.048.621
Cobranza judicial	389.961	401.621
Otros	159.656	83.560
Total ingresos de actividades ordinarias	11.909.065	13.407.399

(*) 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.

(24) 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 31 de diciembre 2018 y 2017:

24.1 Costos de ventas

	2018	2017
Costos de ventas	M \$	M \$
Costo venta de cartera propia	5.570.841	6.607.866
Costo venta de viviendas	721.685	625.095
Costo por administración cartera	226.382	331.260
Costo venta BVL	2.435.354	3.230.790
Otros	1.108.714	867.122
Total costos de ventas	10.062.976	11.662.133

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(24) Costos y gastos por naturaleza, continuación

24.2 Gastos de administración

Gastos de administración	2018 M\$	2017 M\$
Arriendos	137.054	138.854
Gastos de personal	235.442	128.724
Servicios generales	193.940	234.939
Otros gastos de administración	420.100	440.670
Total gastos de administración	986.536	943.187

(25) Ingresos financieros

Los ingresos financieros por los períodos terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017 son los siguientes:

Ingresos financieros	2018 M\$	2017 M\$
Intereses financieros devengados	160.987	244.537
Total ingresos financieros	160.987	244.537

(26) Costos financieros

Los ingresos financieros por los períodos terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017, son los siguientes:

Costos financieros	2018 M\$	2017 M\$
Intereses financieros pagados	558.315	734.688
Total costos financieros	558.315	734.688

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(27) Unidades de reajuste

Las unidades de reajuste por los períodos terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017, son las siguientes:

Unidades de reajuste	2018 M\$	2017 M\$
Activos no financieros, corrientes	469.224	196.794
Activos financieros, no corrientes	198.513	133.799
Pasivos financieros, corrientes	(325.777)	(96.822)
Total unidades de reajuste	341.960	233771

(28) 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.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(29) Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre 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.	UF	26.000
Banco BCI	Aval Servicios Financieros Concreces S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	UF	40.000

(30) Distribución de personal

30.1 La distribución de personal al 31 de diciembre 2018 y 2017, es la siguiente:

31 de diciembre 2018			
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Total
4	25	37	66

31 de diciembre 2017			
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Total
4	24	34	62

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(30) Distribución de personal, continuación

30.2 La distribución de las remuneraciones del personal promedio por mes, al 31 de diciembre 2018 y 2017, es la siguiente:

31 de diciembre 2018				
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Promedio total del ejercicio	
M\$	M\$	M\$	M\$	
27.705	37.966	37.979	103.650	

31 de diciembre 2017				
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Promedio total del ejercicio	
M\$	M\$	M\$	M\$	
27.000	35.845	30.095	92.940	

30.3 Remuneraciones y beneficios recibidos por el Directorio y el personal clave de la Sociedad Al 31 de diciembre 2018 y 2017, el detalle de las remuneraciones del Directorio es el siguiente:

Remuneraciones del Directorio	2018 M\$	2017 M\$
Dietas	13.877	6.907
Total	13.877	6.907

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.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(31) Sanciones

(a) Por La Comisión para el Mercado Financiero

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

(32) Contingencias y compromisos

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

(33) Hechos posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2018 y a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Administración no está en conocimiento de hechos posteriores que pudieran afectar significativamente dichos estados financieros.