

CONCRECES LEASING S.A.

Estados financieros

31 de marzo de 2014

CONTENIDO

Estado de situación financiera clasificado
Estados de resultados integrales por función
Estados de cambios en el patrimonio
Estados de flujos de efectivo directo
Notas a los estados financieros

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de fomento

CONCRECES LEASING S.A.

<u>Índice</u>	<u>Página</u>
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO	
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION	
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	
1. PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS	1
1.1 Constitución y objeto de la Sociedad	1
1.2 Administración actual	1
1.3 Inscripción en el Registro de Valores	2
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES	2
2.1 Período contable	2
2.2 Bases de preparación	2
2.3 Políticas contables	3
2.4 Deterioro de los activos	4
2.5 Provisiones	5
2.6 Provisión estimación de deudas incobrables	5
2.7 Impuestos a la renta e impuestos diferidos	5
2.8 Dividendos	5
2.9 Ingresos y costos de explotación	6
2.10 Ingresos y costos financieros	6
2.11 Reclasificaciones	6
2.12 Nuevos pronunciamientos contables	6
3. CAMBIOS CONTABLES	14
4. HECHOS RELEVANTES	14
5. POLITICA DE GESTION DE RIESGO	15
5.1 Riesgo de mercado	15
5.2 Riesgo de crédito	16
5.3 Riesgo de liquidez	17
6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	17
7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	18
8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	18
8.1 Adquisición de cartera	19
9. SECURITIZACION Y VENTA DE CARTERA	19
10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	20
11. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR CON ENTIDADES RELACIONADAS	21
11.1 Cuentas por cobrar a Entidades relacionadas, corrientes	21
11.2 Cuentas por cobrar a Entidades relacionadas, no corrientes	22
11.3 Cuentas por pagar a Entidades relacionadas	22
11.4 Principales transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados	23
12. ACTIVOS NO CORRIENTES O GRUPOS DE ACTIVOS PARA SU DISPOSICION CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA	24

CONCRECES LEASING S.A.

<u>Índice</u>	<u>Página</u>
13. IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS	24
13.1 Impuestos diferidos	24
13.2 Movimientos de impuestos diferidos	25
13.3 Conciliación de tasa efectiva	25
14. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	25
14.1 Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos	26
15. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES	27
16. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	27
17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR, NO CORRIENTES	27
18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	28
19. PATRIMONIO	28
20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	29
21. COMPOSICION DE LOS RESULTADOS RELEVANTES	29
21.1 Costos de ventas	29
21.2 Gastos de administración y ventas	29
22. COSTOS FINANCIEROS	30
23. UNIDADES DE REAJUSTES	30
24. INFORMACION POR SEGMENTO	30
25. RESTRICCIONES, CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS	30
25.1 Restricciones	30
26. CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS	31
26.1 Obtenidas de terceros	31
26.2 Garantías entregadas	31
27. DISTRIBUCION DE PERSONAL	31
27.1 Distribución de personal	31
27.2 Distribución de las remuneraciones del personal	31
27.3 Remuneraciones y beneficios recibidos por el Directorio y el personal de la Sociedad	32
28. SANCIONES	32
29. MEDIO AMBIENTE	32
30. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	32
31. HECHOS POSTERIORES	33

CONCRECES LEASING S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

Expresado en miles de pesos

ACTIVOS	NOTA	Al 31 de marzo de	Al 31 de diciembre
		2014 M\$	2013 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	396.186	84.503
Otros activos no financieros, corrientes	8	5.245.336	5.695.038
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	10	3.213.421	4.902.065
Cuentas por cobrar a Entidades relacionadas, corrientes	11.1	4.383.958	4.077.124
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		13.238.901	14.758.730
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	12	445.270	494.355
Total de activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		445.270	494.355
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		13.684.171	15.253.085
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a Entidades relacionadas, no corrientes	11.2	5.532.941	5.380.790
Activos intangibles distintos de la plusvalía		487	487
Propiedades, planta y equipo		19.860	26.843
Activos por impuestos diferidos	13.1	124.328	198.261
Otros activos no financieros, no corrientes		10.358	10.358
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		5.687.974	5.616.739
TOTAL DE ACTIVOS		19.372.145	20.869.824

Las Notas adjuntas N°s 1 a 31 forman parte integral de estos estados financieros.

CONCRECES LEASING S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

Expresado en miles de pesos

PATRIMONIO Y PASIVOS	NOTA	Al 31 de marzo de	Al 31 de diciembre de
		2014	2013
		M\$	M\$
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	14	8.791.691	9.207.857
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	15	3.672.293	4.904.014
Cuentas por pagar a Entidades relacionadas, corrientes	11.3	7.047	3.871
Pasivos por impuestos, corrientes		-	-
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	16	38.064	32.603
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		12.509.095	14.148.345
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		12.509.095	14.148.345
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otras cuentas por pagar, no corrientes	17	345.946	341.588
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	11.3	2.124.134	2.142.134
Otros pasivos no financieros, no corrientes	18	538.587	552.039
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES		3.008.667	3.017.761
TOTAL PASIVOS		15.517.762	17.166.106
PATRIMONIO			
Capital emitido	19	4.134.224	4.134.224
Pérdidas acumuladas		(485.027)	(635.692)
Otras reservas		205.186	205.186
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		3.854.383	3.703.718
TOTAL PATRIMONIO		3.854.383	3.703.718
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		19.372.145	20.869.824

Las Notas adjuntas N°s 1 a 31 forman parte integral de estos estados financieros.

CONCRECES LEASING S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

Expresado en miles de pesos

ESTADO DE RESULTADO POR FUNCION	Nota	01/01/2014	01/01/2013	01/01/2014	01/01/2013
		31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	20	3.876.283	1.367.984	3.876.283	1.367.984
Costo de ventas	21.1	(3.288.981)	(939.108)	(3.288.981)	(939.108)
Ganancia bruta		587.302	428.876	587.302	428.876
Gasto de administración	21.2	(424.418)	(633.587)	(424.418)	(633.587)
Ingresos financieros		100.473	128.721	100.472	128.721
Costo financieros	22	(144.987)	(226.742)	(144.987)	(226.742)
Resultado por unidades de reajuste	23	106.229	(9.821)	106.229	(9.821)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		224.599	(312.553)	224.598	(312.553)
Gasto por impuestos a las ganancias	13.2	(73.934)	63.561	(73.934)	63.561
Ganancia del período		150.665	(248.992)	150.664	(248.992)

Las Notas adjuntas N°s 1 a 30 forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL	Nota	01/01/2014	01/01/2013	01/01/2014	01/01/2013
		31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)		150.665	(248.992)	150.664	(248.992)
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		150.665	(248.992)	150.664	(248.992)
Resultado integral total					
Resultado integral atribuible a					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora					
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-		-
Resultado integral total		150.665	(248.992)	150.664	(248.992)

Las Notas adjuntas N°s 1 a 31 forman parte integral de estos estados financieros.

CONCRECES LEASING S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Al 31 de marzo 2014

	Capital emitido	Primas de emisión	Acciones propias en cartera	Otras participaciones en el patrimonio	Superavit de Revaluación	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Reservas de coberturas de flujo de caja	Reservas de ganancias y pérdidas por planes de beneficios definidos	Reservas de ganancias o pérdidas en la remediación de activos financieros disponibles para la venta	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Al 31 de marzo de 2013															
Patrimonio	4.134.224	-	-	-	-	-	-	-	-	205.186	205.186	(635.692)	3.703.718	-	3.703.718
Patrimonio previamente reportado a fines del año anterior	4.134.224	-	-	-	-	-	-	-	-	205.186	205.186	(635.692)	3.703.718	-	3.703.718
Incremento (disminución) del patrimonio por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) del patrimonio por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150.665	150.665	-	150.665
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150.665	150.665	-	150.665
Resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transacciones con acciones propias en cartera	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios, patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final	4.134.224	-	-	-	-	-	-	-	-	205.186	205.186	485.027	3.854.383	-	3.854.383

Al 31 de marzo de 2013

	Capital emitido	Primas de emisión	Acciones propias en cartera	Otras participaciones en el patrimonio	Superavit de Revaluación	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Reservas de coberturas de flujo de caja	Reservas de ganancias y pérdidas por planes de beneficios definidos	Reservas de ganancias o pérdidas en la remediación de activos financieros disponibles para la venta	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Al 31 de diciembre 2012															
Patrimonio	4.134.224	-	-	-	-	-	-	-	-	205.186	205.186	(654.073)	3.685.337	-	3.685.337
Patrimonio previamente reportado a fines del año anterior	4.134.224	-	-	-	-	-	-	-	-	205.186	205.186	(654.073)	3.685.337	-	3.685.337
Incremento (disminución) del patrimonio por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) del patrimonio por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(248.992)	(248.992)	-	(248.992)
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(248.992)	(248.992)	-	(248.992)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transacciones con acciones propias en cartera	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios, patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final	4.134.224	-	-	-	-	-	-	-	-	205.186	205.186	(903.065)	3.436.345	-	3.436.345

Las Notas adjuntas N°s 1 a 31 forman parte integral de estos estados financieros.

CONCRECES LEASING S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Expresado en miles de pesos

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	NOTA	Por el ejercicio terminado al	
		31/03/2014	31/03/2013
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		3.467.537	(34.023)
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(2.188.165)	(332.167)
Intereses pagados		(101.777)	-
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de operación		1.177.595	(366.190)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos obtenidos de Entidades relacionadas		90.113	1.452.319
Préstamos pagados a Entidades relacionadas		(555.632)	(1.766.817)
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(465.519)	(314.498)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		6.982.318	9.790.293
Préstamos de Entidades relacionadas		2.779	343.885
Pagos de préstamos		(7.384.817)	(10.192.757)
Pagos de préstamos a Entidades relacionadas		(674)	(156.889)
Dividendos pagados		-	-
Flujos de efectivo netos utilizados en de actividades de financiación		(400.393)	(215.468)
Disminución neta en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		311.683	(896.156)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
Disminución neta de efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Disminución neta de efectivo y equivalentes al efectivo		311.683	(896.156)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		84.503	1.031.629
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		396.186	135.473

Las Notas adjuntas N°s 1 a 31 forman parte integral de estos estados financieros.

CONCRECES LEASING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2013

NOTA 1 – PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS

1.1 Constitución y objeto de la Sociedad

Concreces Leasing S.A. 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 Compañías 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: Elena María Valdés Herreros
Eduardo Novoa Castellón
Andrés Echeverría Salas
María Alejandra Mas Valdés
Iván Humberto Araos

La Alta Administración de la Sociedad está formada por:

Gerente General	:	Rodrigo Valdivieso Véjar
Sub-Gerente Comercial	:	Rodrigo Gallardo Flores
Agente de Sucursal Valparaíso	:	Jacqueline Schofield Gajardo
Agente de Sucursal Talca	:	Raúl Rojas Gaete
Agente de Sucursal Concepción	:	José Luis Cifuentes Martínez
Agente de Sucursal Puerto Montt	:	Francisco Cernoch Bachler
Agente de Sucursal La Serena	:	María Teresa Rocco

Direcciones:

Casa Matriz	:	M.A. Matta N° 221-La Serena
Sucursal Santiago	:	Providencia N° 1760 piso N° 13 of. 1301-1302
Sucursal Valparaíso	:	Manuel Blanco N° 1199 – Local N° 02
Sucursal Talca	:	3 Oriente N° 1171
Sucursal Concepción	:	Caupolicán N° 325 Local N° 1
Sucursal Puerto Montt	:	Pedro Montt N° 141 Local N°2

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 de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS 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 marzo de 2013.

2.1 Período contable

Los Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2014 se presentan comparados con los correspondientes al 31 de diciembre del 2013.

Los Estados de Resultados Integrales por función reflejan los movimientos acumulados al cierre de los períodos terminados al 31 de marzo de 2014 y 2013 y los trimestres del 01 de enero 2014 al 31 de marzo de 2014 y 2013.

Los Estados de Flujos de Efectivo reflejan los movimientos al cierre de los períodos terminados al 31 de marzo de 2014 y 2013.

Los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, incluye los saldos y movimientos entre el 1 de enero y 31 de marzo de 2014 y 2013.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB) y aplicados de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

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:

	Al 31 de marzo de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	23.606.97	23.309,56

2.3 Políticas contables

a) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no 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, corrientes
- Otros pasivos financieros, corrientes
- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes

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 Entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción, posteriormente al reconocimiento inicial, son valorizados al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

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) Cuentas corrientes con empresas relacionadas, que devengan intereses

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

e) Contratos leasing

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

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

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

f) Activos mantenidos para la venta y operaciones discontinuas

Se utilizará el modelo del valor razonable, según lo establecido en la NIIF 5, ya que los activos mantenidos para la venta se valorizarán al menor valor entre sus valores libros y sus valores justos (tasación), menos los costos de venta, se agregarán a este valor, los montos necesarios para mantener la propiedad hasta el momento de su venta. Se registrará una pérdida por deterioro por cualquier reducción inicial o posterior. Posteriores incrementos sólo se reconocen hasta el monto de las pérdidas por deterioros reconocidas anteriormente. Estos activos no serán depreciados.

g) Propiedades, plantas y equipo

Se presentan a su valor de adquisición, menos la depreciación acumulada. Los saldos a la fecha de transición a NIIF corresponden al monto valorizado según los principios contables aplicados con anterioridad, los que fueron atribuidos conforme a la opción que para estos efectos contempla la NIIF 1.

Las depreciaciones son aplicadas en forma lineal, considerando los años de vida útil para cada tipo de bienes.

h) Estados de flujos de efectivo

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

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

i) Moneda funcional

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

2.4 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.

a) 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.

b) Activos no financieros

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

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

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

2.5 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.

2.6 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.

2.7 Impuestos a la renta e impuestos diferidos

Según lo establecido en la NIC 12, el impuesto a la renta ha sido determinado sobre la base de las disposiciones legales vigentes.

El gasto por impuesto a la renta se basa en las utilidades anuales, considerando el efecto de los impuestos diferidos, los cuales son reconocidos usando el método del balance general, para determinar las diferencias temporales entre el valor contable de los activos y pasivos y su base tributaria.

2.8 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.

2.9 Ingresos y costos de explotación

a) Reconocimiento de los ingresos

De acuerdo a lo establecido en la NIC 18, 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 intereses devengados respecto de los contratos de arrendamiento de la cartera que se posee.
- Se reconocen ingresos por la venta de contratos de arrendamiento a terceros.
- Se reconocen ingresos por la administración a terceros de contratos de arrendamiento.
- Se reconocen ingresos sobre la administración de seguros que se realizan a las Compañías de Seguros, por los productos que se administran por ellos.
- Se reconocen ingresos por la venta de viviendas que se recuperan.
- Se reconocen ingresos por la venta de Bonos Vivienda Leasing (BVL) cuando estos se venden a terceros.

b) Segmentos

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

2.10 Ingresos y costos financieros

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

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

2.11 Reclasificaciones

Se han efectuado reclasificaciones Al 31 de marzo de 2012 en comparación Al 31 de marzo de 2013, para un mejor entendimiento en el rubro de Activos por impuestos diferidos. Estas reclasificación no afecta ni resultados ni patrimonio.

2.12 Nuevos pronunciamientos contables

- a) Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2014:

Nuevos pronunciamientos contables

- b) Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2013:

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 19 Revisada “Beneficios a los Empleados” Emitida en junio de 2011, reemplaza a NIC 19 (1998). Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. En esencia, esta modificación elimina el método del corredor o banda de fluctuación y requiere que las fluctuaciones actuariales del período se reconozcan con efecto en los Otros Resultados Integrales. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados.</p>	01/01/2013
<p>NIC 27 “Estados Financieros Separados” Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 27 (2008). El alcance de esta norma se restringe a partir de este cambio solo a estados financieros separados, dado que los aspectos vinculados con la definición de control y consolidación fueron removidos e incluidos en la NIIF 10. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 28.</p>	01/01/2013
<p>NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” Emitida en mayo de 2011, sustituye a la SIC 12 “Consolidación de entidades de propósito especial” y la orientación sobre el control y la consolidación de NIC 27 “Estados financieros consolidados”. Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 11, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28.</p>	01/01/2013
<p>NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 31 “Participaciones en negocios conjuntos” y SIC 13 “Entidades controladas conjuntamente”. Provee un reflejo más realista de los acuerdos conjuntos enfocándose en los derechos y obligaciones que surgen de los acuerdos más que su forma legal. Dentro de sus modificaciones se incluye la eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28.</p>	01/01/2013
<p>NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en otras entidades” Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma todos los requerimientos de revelaciones en los estados financieros relacionadas con las participaciones en otras entidades, sean estas calificadas como subsidiarias, asociadas u operaciones conjuntas. Aplica para aquellas entidades que poseen inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y/o asociadas. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y modificaciones a las NIC 27 y 28.</p>	01/01/2013
<p>NIIF 13 “Medición del valor razonable” Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma la forma de medir el valor razonable de activos y pasivos y las revelaciones necesarias sobre éste, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.</p>	01/01/2013

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>CINIIF 20 “Stripping Costs” en la fase de producción de minas a cielo abierto” Emitida en octubre de 2011, regula el reconocimiento de costos por la remoción de desechos de sobrecarga “Stripping Costs” en la fase de producción de una mina como un activo, la medición inicial y posterior de este activo. Adicionalmente, la interpretación exige que las entidades mineras que presentan estados financieros conforme a las NIIF castiguen los activos de “Stripping Costs” existentes contra las ganancias acumuladas cuando éstos no puedan ser atribuidos a un componente identificable de un yacimiento.</p>	01/01/2013
Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” Emitida en junio de 2011. La principal modificación de esta enmienda requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales se clasifiquen y agrupen evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en periodos posteriores. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01/07/2012
<p>NIC 28 “Inversiones en asociadas y joint ventures” Emitida en mayo de 2011, regula el tratamiento contable de estas inversiones mediante la aplicación del método de la participación. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 27.</p>	01/01/2013
<p>NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar” Emitida en diciembre de 2011. Requiere mejorar las revelaciones actuales de compensación de activos y pasivos financieros, con la finalidad de aumentar la convergencia entre IFRS y USGAAP. Estas revelaciones se centran en información cuantitativa sobre los instrumentos financieros reconocidos que se compensan en el Estado de Situación Financiera. Su adopción anticipada es permitida.</p>	01/01/2013
<p>NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” Emitida en marzo de 2012. Provee una excepción de aplicación retroactiva al reconocimiento y medición de los préstamos recibidos del Gobierno con tasas de interés por debajo de mercado, a la fecha de transición. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01/01/2013
<p>NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” y NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en otras entidades”. Emitida en julio de 2012. Clarifica las disposiciones transitorias para NIIF 10, indicando que es necesario aplicarlas el primer día del periodo anual en la que se adopta la norma. Por lo tanto, podría ser necesario realizar modificaciones a la información comparativa presentada en dicho periodo, si es que la evaluación del control sobre inversiones difiere de lo reconocido de acuerdo a NIC 27/SIC 12.</p>	01/01/2013

Enmiendas y mejoras

Obligatoria para
ejercicios iniciados a
partir de

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2011)
Emitidas en mayo de 2012.

01/01/2013

NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” – Aclara que una empresa puede aplicar NIIF 1 más de una vez, bajo ciertas circunstancias.

NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” – Aclara que una empresa puede optar por adoptar NIC 23, "Costos por intereses" en la fecha de transición o desde una fecha anterior.

NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” – Clarifica requerimientos de información comparativa cuando la entidad presenta una tercera columna de balance.

NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” – Como consecuencia de la enmienda a NIC 1 anterior, clarifica que una empresa que adopta IFRS por primera vez puede entregar información en notas para todos los periodos presentados.

NIC 16 “Propiedad, Planta y Equipos” – Clarifica que los repuestos y el equipamiento de servicio será clasificado como Propiedad, planta y equipo más que inventarios, cuando cumpla con la definición de Propiedad, planta y equipo.

NIC 32 “Presentación de Instrumentos Financieros” – Clarifica el tratamiento del impuesto a las ganancias relacionado con las distribuciones y costos de transacción.

NIC 34 “Información Financiera Intermedia” – Clarifica los requerimientos de exposición de activos y pasivos por segmentos en períodos interinos, ratificando los mismos requerimientos aplicables a los estados financieros anuales.

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

- c) Las nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2013, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas son las siguientes.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>NIIF 9 “Instrumentos Financieros” Emitida en diciembre de 2009, modifica la clasificación y medición de activos financieros. Establece dos categorías de medición: costo amortizado y valor razonable. Todos los instrumentos de patrimonio son medidos a valor razonable. Un instrumento de deuda se mide a costo amortizado sólo si la entidad lo mantiene para obtener flujos de efectivo contractuales y los flujos de efectivo representan capital e intereses. Posteriormente esta norma fue modificada en noviembre de 2010 para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. Para los pasivos la norma mantiene la mayor parte de los requisitos de la NIC 39. Estos incluyen la contabilización a costo amortizado para la mayoría de los pasivos financieros, con la bifurcación de derivados implícitos. El principal cambio es que, en los casos en que se toma la opción del valor razonable de los pasivos financieros, la parte del cambio de valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad es reconocida en otros resultados integrales en lugar de resultados, a menos que esto cree una asimetría contable. Su adopción anticipada es permitida.</p>	Sin determinar
<p>CINIIF 21 “Gravámenes” Emitida en mayo de 2013. Define un gravamen como una salida de recursos que incorpora beneficios económicos que es impuesta por el Gobierno a las entidades de acuerdo con la legislación vigente. Indica el tratamiento contable para un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo esta dentro del alcance de NIC 37. Trata acerca de cuándo se debe reconocer un pasivo por gravámenes impuestos por una autoridad pública para operar en un mercado específico. Propone que el pasivo sea reconocido cuando se produzca el hecho generador de la obligación y el pago no pueda ser evitado. El hecho generador de la obligación puede ocurrir a una fecha determinada o progresivamente en el tiempo. Su adopción anticipada es permitida.</p>	01/01/2014
Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación” Emitida en diciembre 2011. Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Indica también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes tanto en el curso normal del negocio, así como también en el caso de impago, insolvencia o quiebra. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01/01/2014

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 27 “Estados Financieros Separados” y NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades”</p> <p>Emitida en Octubre 2012. Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” en sus estados financieros consolidados y separados. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.</p>	01/01/2014
<p>NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”</p> <p>Emitida en Mayo 2013. Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de NIIF 13. Requiere que se revele información adicional sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de venta. Adicionalmente, solicita entre otras cosas, que se revelen las tasas de descuento utilizadas en las mediciones del importe recuperable determinado utilizando técnicas del valor presente. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01/01/2014
<p>NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”</p> <p>Emitida en junio 2013. Establece determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados, para permitir continuar con la contabilidad de cobertura; esto con el fin de evitar que novaciones que son consecuencia de leyes y regulaciones afecten los estados financieros. A tales efectos indica que, las modificaciones no darán lugar a la expiración o terminación del instrumento de cobertura si: (a) como consecuencia de leyes o regulaciones, las partes en el instrumento de cobertura acuerdan que una contraparte central, o una entidad (o entidades) actúen como contraparte a fin de compensar centralmente sustituyendo a la contraparte original; (b) otros cambios, en su caso, a los instrumentos de cobertura, los cuales se limitan a aquellos que son necesarios para llevar a cabo dicha sustitución de la contraparte. Estos cambios incluyen cambios en los requisitos de garantías contractuales, derechos de compensación de cuentas por cobrar y por pagar, impuestos y gravámenes. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01/01/2014
<p>NIIF 9 “Instrumentos Financieros”</p> <p>Emitida en noviembre de 2013, las modificaciones incluyen como elemento principal una revisión sustancial de la contabilidad de coberturas para permitir a las entidades reflejar mejor sus actividades de gestión de riesgos en los estados financieros. Asimismo, y aunque no relacionado con la contabilidad de coberturas, esta modificación permite a las entidades adoptar anticipadamente el requerimiento de reconocer en otros resultados integrales los cambios en el valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad (para pasivos financieros que se designan bajo la opción del valor razonable). Dicha modificación puede aplicarse sin tener que adoptar el resto de la NIIF 9.</p>	Sin determinar

NIC 19 “Beneficios a los empleados”

01/07/2014

Emitida en noviembre de 2013, esta modificación se aplica a las contribuciones de los empleados o terceras partes en los planes de beneficios definidos. El objetivo de las modificaciones es simplificar la contabilidad de las contribuciones que son independientes del número de años de servicio de los empleados, por ejemplo, contribuciones de los empleados que se calculan de acuerdo con un porcentaje fijo del salario.

Enmiendas y mejoras

Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012)

01/07/2014

Emitidas en diciembre de 2013.

NIIF 2 “Pagos basados en acciones” – Se clarifican las definición de “Condiciones para la consolidación (o irrevocabilidad) de la concesión” (vesting conditions) y “Condiciones de mercado” (market conditions) y se definen separadamente las “Condiciones de rendimiento” (performance conditions) y “Condiciones de servicio” (service conditions). Esta enmienda deberá ser aplicada prospectivamente para las transacciones con pagos basados en acciones para las cuales la fecha de concesión sea el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida.

NIIF 3, "Combinaciones de negocios" - Se modifica la norma para aclarar que la obligación de pagar una contraprestación contingente que cumple con la definición de instrumento financiero se clasifica como pasivo financiero o como patrimonio, sobre la base de las definiciones de la NIC 32, "Instrumentos financieros: Presentación". La norma se modificó adicionalmente para aclarar que toda contraprestación contingente no participativa (non equity), tanto financiera como no financiera, se mide por su valor razonable en cada fecha de presentación, con los cambios en el valor razonable reconocidos en resultados.

Consecuentemente, también se hacen cambios a la NIIF 9, la NIC 37 y la NIC 39. La modificación es aplicable prospectivamente para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición es el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida siempre y cuando se apliquen también anticipadamente las enmiendas a la NIIF 9 y NIC 37 emitidas también como parte del plan de mejoras 2012.

NIIF 8 “Segmentos de operación” - La norma se modifica para incluir el requisito de revelación de los juicios hechos por la administración en la agregación de los segmentos operativos. Esto incluye una descripción de los segmentos que han sido agregados y los indicadores económicos que han sido evaluados en la determinación de que los segmentos agregados comparten características económicas similares.

La norma se modificó adicionalmente para requerir una conciliación de los activos del segmento con los activos de la entidad, cuando se reportan los activos por segmento. Su adopción anticipada está permitida.

NIIF 13 "Medición del valor razonable" - Cuando se publicó la NIIF 13, consecuentemente los párrafos B5.4.12 de la NIIF 9 y GA79 de la NIC 39 fueron eliminados. Esto generó una duda acerca de si las entidades ya no tenían la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo por los importes nominales si el efecto de no actualizar no era significativo. El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no tenía la intención de eliminar la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales en tales casos.

NIC 16, "Propiedad, planta y equipo", y NIC 38, "Activos intangibles" - Ambas normas se modifican para aclarar cómo se trata el valor bruto en libros y la depreciación acumulada cuando la entidad utiliza el modelo de revaluación. En estos casos, el valor en libros del activo se actualiza al importe revaluado y la división de tal revalorización entre el valor bruto en libros y la depreciación acumulada se trata de una de las siguientes formas: 1) o bien se actualiza el importe bruto en libros de una manera consistente con la revalorización del valor en libros y la depreciación acumulada se ajusta para igualar la diferencia entre el valor bruto en libros y el valor en libros después de tomar en cuenta las pérdidas por deterioro acumuladas; 2) o la depreciación acumulada es eliminada contra el importe en libros bruto del activo. Su adopción anticipada está permitida.

Enmiendas y mejoras

Obligatoria para
ejercicios iniciados
a partir de

NIC 24, "Información a revelar sobre partes relacionadas" - La norma se modifica para incluir, como entidad vinculada, una entidad que presta servicios de personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa ("la entidad gestora"). La entidad que reporta no está obligada a revelar la compensación pagada por la entidad gestora a los trabajadores o administradores de la entidad gestora, pero está obligada a revelar los importes imputados a la entidad que informa por la entidad gestora por los servicios de personal clave de dirección prestados. Su adopción anticipada está permitida.

01/07/2014

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2013)
Emitidas en diciembre de 2013.

01/07/2014

NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" - Clarifica que cuando una nueva versión de una norma aún no es de aplicación obligatoria, pero está disponible para la adopción anticipada, un adoptante de IFRS por primera vez, puede optar por aplicar la versión antigua o la versión nueva de la norma, siempre y cuando aplique la misma norma en todos los periodos presentados.

NIIF 3 "Combinaciones de negocios" - Se modifica la norma para aclarar que la NIIF 3 no es aplicable a la contabilización de la formación de un acuerdo conjunto bajo NIIF11. La enmienda también aclara que sólo se aplica la exención del alcance en los estados financieros del propio acuerdo conjunto.

NIIF 13 "Medición del valor razonable" - Se aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del alcance de NIC 39 o NIIF 9. La enmienda es obligatoria para ejercicios iniciados a partir del 1 de julio de 2014. Una entidad debe aplicar las enmiendas de manera prospectiva desde el comienzo del primer período anual en que se aplique la NIIF 13.

NIC 40 "Propiedades de Inversión" - Se modifica la norma para aclarar que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes. La NIC 40 proporciona una guía para distinguir entre propiedades de inversión y propiedades ocupadas por sus dueños. Al prepararse la información financiera, también tiene que considerarse la guía de aplicación de NIIF 3 para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión es o no una combinación de negocios. La enmienda es aplicable para ejercicios iniciados a partir del 1 de julio de 2014, pero es posible aplicarla a adquisiciones individuales de propiedad de inversión antes de dicha fecha, si y sólo si la información necesaria para aplicar la enmienda está disponible.

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

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

NOTA 3 - CAMBIOS CONTABLES

Los estados financieros Al 31 de marzo de 2014, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

NOTA 4 – HECHOS RELEVANTES

Entre el 31 de marzo de 2014 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.

NOTA 5 - POLITICA DE GESTION 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

- i. 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 Compañía.

Al 31 de marzo de 2014 una variación del 1% en la tasa de inflación tendría el siguiente impacto:

Clasificación	M\$	UF	1%	-1%
Activos	14.194.619	601.289	141.946	(141.946)
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	4.383.958	1.343.616	1.735.239	34.316
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	5.532.941	0	5.532.941	0
Otros activos no financieros, corrientes	3.213.421	0	0	0
Pasivos	7.307.284	309.539	73.073	(73.073)
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	3.672.293	1.054.883	2.617.410	0
Otros pasivos financieros, corrientes	7.047	7.047	0	0
Pasivos por Impuestos, corrientes	8.791.691	341.202	0	0
Total general	21.501.904	910.829	215.019	(215.019)

- ii. 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.

Al 31 de marzo de 2014 una variación del 1% en la tasa de interés anual por deuda bancaria tendría el siguiente impacto para un ejercicio de 12 meses:

Deuda Bancaria	Montos M\$	Tasa +1%	Tasa -1%
Deuda \$	5.124.389	51.244	-51.244
Deuda UF	3.726.115	37.261	-37.261
Total	8.850.504	88.505	-88.505

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. Finalmente, 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 y no muestran ningún interés en ponerse al día.

A continuación se presenta un detalle clasificado de acuerdo al vencimiento de las cuentas de Activo Al 31 de marzo de 2014 .

Clasificación (Cifras en M\$)	M\$	De 0-90 días M\$	De 90-180 días M\$	De 180-360 días M\$	3 años y Más M\$
Activos	18.375.655	2.538.989	11.142.823	44.732	4.649.131
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	4.383.956	1.343.616	1.735.239	34.316	1.270.805
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	5.532.941	0	5.532.941	0	0
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto corriente	3.213.421	0	0	0	3.213.421
Otros activos no financieros, corrientes	5.245.337	1.195.373	3.874.643	10.416	164.905

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 marzo de 2014 es como sigue:

Clasificación (Cifras en M\$)	M\$	De 0-90 días M\$	De 90-180 días M\$	De 180-360 días M\$	3 años y Más M\$
Pasivos	12.471.031	1.403.131	2.617.410	0	8.450.489
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	3.672.293	1.054.883	2.617.410	0	0
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	7.047	7.047	0	0	0
Otros pasivos financieros, corriente	8.791.691	341.202	0	0	8.450.489

NOTA 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, plantas y equipo

La Sociedad revisa las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas 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.

NOTA 7 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Clases de efectivo	Saldos al		
	Moneda	Al 31 de diciembre de 2013 M\$	Al 31 de diciembre de 2012 M\$
Efectivo en Caja	\$	1.168	1.018
SalDOS en Bancos	\$	395.018	83.485
Total		396.186	84.503

Los activos y pasivos financieros por categoría Al 31 de marzo de 2014 corresponden a los siguientes:

Detalle	Costo amortizado M\$	Valor razonable con cambios en resultado M\$	Disponibles para la venta M\$	Valor razonable con cambio en el patrimonio M\$
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	396.186	-	-	-
Otros activos no financieros, corrientes	5.245.336	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	3.213.421	-	-	-
Cuentas por cobrar a Entidades relacionadas, corrientes	4.383.958	-	-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		-	445.270	-
Cuentas por cobrar a Entidades relacionadas, no corrientes	5.532.941	-	-	-
Otros pasivos financieros, corrientes	8.791.691	-	-	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	3.672.293	-	-	-
Cuentas por pagar a Entidades relacionadas	2.131.181	-	-	-
Otras cuentas por pagar, no corrientes	345.946	-	-	-

La Sociedad al cierre del ejercicio terminado Al 31 de marzo de 2013, no presenta restricciones sobre el efectivo y equivalente de efectivo.

NOTA 8 - OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

La composición del rubro Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013, incluye lo siguiente:

Otros activos no financieros, corrientes	SalDOS al	
	Al 31 de marzo de 2014 M\$	Al 31 de diciembre de 2013 M\$
Dividendos contratos de Leasing por cobrar	10.668	48.435
Contratos de Arriendo con promesa de compra venta	4.890.870	5.395.069
Contratos en Cobranza Judicial	331.924	239.810
Otros	14.569	14.385
Provisión de Incobrables	(2.695)	(2.661)
Total	5.245.336	5.695.038

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.

El movimiento de la provisión por pérdida de deterioro de valor es el siguiente:

	Al 31 de marzo de 2014 M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2014	(2.661)
Aumento por constitución de provisiones	-
Bajas por reverso de provisión	(34)
Total	(2.695)

Al cierre del ejercicio terminado Al 31 de marzo de 2014, la Sociedad no ha efectuado castigos por ningún concepto.

8.1 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 marzo 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 el ejercicio 2012y 2013, la Sociedad ha vendido parte de los contratos comprados a Delta Leasing Habitacional S.A., y al 31 de marzo del año 2014 el valor del remanente de contratos asciende a M\$ 149.750 (M\$ 132.864 en 2013) en el rubro Otros activos no financieros, corrientes.

NOTA 9 - SECURITIZACION Y VENTA DE CARTERA

- a) 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 N° 19.281. 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 exitosamente en nueve procesos de securitización, que corresponden al cuarto patrimonio separado de Transa Securitizadora S.A.; sexto y octavo patrimonio separado de Santander S.A. Sociedad Securitizadora; primer, segundo y tercer patrimonio separado EF Securitizadora S.A.; noveno, décimo primero y décimo segundo patrimonio separado de Securitizadora Security S.A., los patrimonios asociados a las dos últimas Sociedades securitizadoras fueron conformados al amparo de un programa de emisiones de acuerdo al Artículo 144 bis de la Ley de Mercado de Valores, encontrándose en cada caso fusionados.

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.

- b) Amparado en las Normas N° 262 y N° 264 de la SVS, se generó el marco legal que permite que los contratos de leasing habitacional puedan ser vendidos a las Compañías de Seguros, como instrumentos representativos de reserva técnica. Este hecho es muy importante para la industria, ya que se convierte en una nueva forma de financiamiento, fundamental como alternativa a la securitización.

NOTA 10 - DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, CORRIENTES

La composición del rubro Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto corriente	Saldos al	
	Al 31 de marzo de 2014 M\$	Al 31 de diciembre de 2013 M\$
Subsidio (*)	1.465.246	2.743.315
Otros deudores varios (**)	1.077.020	1.458.220
Bono Vivienda Leasing (***)	312.394	359.249
Clientes	399.700	382.190
Provisión de incobrables	(40.939)	(40.909)
Total	3.213.421	4.902.065

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

(**) Dentro del saldo de otros deudores varios se incluyen conceptos de anticipos a proveedores por M\$ 109.775 y M\$ 104.348 Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre 2013, respectivamente, los cuales corresponden principalmente a compañías de seguro por las pólizas contratadas para la totalidad de la cartera. Adicionalmente, se presentan M\$ 202.994 por la venta de cartera de contratos de leasing habitacional realizada a las compañías de seguro que no habían sido canceladas Al 31 de marzo de 2014.

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

El movimiento de la provisión por pérdida de deterioro de valor es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de 2013 M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2014	(40.909)
Aumento por constitución de provisiones	-
Bajas por aplicaciones de provisión	(30)
Total	(40.939)

Al cierre del ejercicio terminado Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre 2012, la Sociedad no ha efectuado castigos por ningún concepto.

NOTA 11 - CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR CON ENTIDADES RELACIONADAS

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

11.1 Cuentas por cobrar a Entidades relacionadas, corrientes

La composición del rubro Al 31 de marzo de 2013 y Al 31 de marzo de 2012 es la siguiente:

R.U.T.	Sociedad	Al 31 de marzo de 2014 M\$	Al 31 de diciembre de 2013 M\$
76.043.103-6	CONCRECES FACTORING S.A.	1.274	1.274
76.080.882-2	ADM. DE ACCIONES ALEDAN S.A.	133	133
76.180.483-9	TERRAN UNO INMOBILIARIA LTDA	0	-
76.476.940-6	INMOBIARIA ECOMAC SANTIAGO S.A.	409.256	406.111
77.556.660-4	SERVICIOS ECOSER LTDA.	29.851	69.109
76.114.976-8	CONCRECES CAPITAL S.A.	1.604.854	1.481.541
78.150.890-K	INMOBILIARIA ECOMAC LTDA.	32.310	34.107
78.287.460-8	MAQUINARIAS LA FLORIDA LTDA.	70.726	70.087
76.042.539-7	CONCRECES SERVICIOS S.A.	453.765	272.840
78.320.840-7	SERV. CONTABLES Y COMPUTACIONALES EL BOSQUE LTDA	43.805	43.805
79.948.730-6	SOC. INVERSIONES A Y H LTDA.	150	150
88.993.300-3	INVERSIONES ALEDAN LTDA.	142.337	139.128
96.939.340-9	INVERSIONES ECOMAC S.A.	1.586.497	1.541.498
76.242.981-0	AVALA S.A.	0	8.341
99.558.580-4	CONSORCIO INM. ECOMAC S.A.	9.000	9.000
		4.383.958	4.077.124

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

11.2 Cuentas por cobrar a Entidades relacionadas, no corrientes

La composición del rubro Al 31 de marzo de 2014 y Al 31 de marzo de 2013, es la siguiente:

RUT	Sociedad	Al 31 de marzo 2014 M\$	Al 31 de diciembre 2013 M\$
96939340-9	INVERSIONES ECOMAC S.A. (*)	5.532.941	5.380.790
	Total	5.532.941	5.380.790

(*) La cuenta corriente por cobrar con Inversiones Ecomac S.A. se origina principalmente como consecuencia de la venta de los bonos subordinados de las securitizaciones realizadas por Concreces Leasing S.A. a Inversiones Ecomac S.A. Esta cuenta por cobrar se encuentra sujeta a reajustabilidad.

11.3 Cuentas por pagar a Entidades relacionadas

La composición del rubro Al 31 de marzo de 2014 y Al 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Corriente

RUT	Sociedad	Al 31 de marzo de 2014 M\$	Al 31 de diciembre 2013 M\$
96.673.790-5	EMPRECA S.A.	424	424
96.795.510-8	HIPOTECARIA CONCRECES S.A.	5.452	3.219
76.176.162-5	ADMINISTRADORA DE PROYECTOS ECOMAC S.A.	128	128
76.237.735-7	INMOBILIARIA CERRO GRANDE S.A.	100	100
75.957.260-2	FUNDACION MARIA EDUCA	943	-
	Total corriente	7.047	3.871

No corriente

RUT	Sociedad	Al 31 de marzo de 2013 M\$	Al 31 de diciembre 2012 M\$
76.141.834-3	Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	2.124.134	-
	Total no corriente	2.124.134	-

(*) Esta cuanta se origina principalmente, como consecuencia de la compra de viviendas, los montos aquí incluidos se encuentran sujetos a reajustabilidad.

11.4 Principales transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados

La composición del rubro Al 31 de marzo de 2014, es la siguiente:

Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Al 31 de marzo de 2013 M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$
Inmobiliaria Ecomac Ltda.	Matriz común	Venta de viviendas	3.449	-
	Matriz común	Pago de vivienda	(722)	-
Servicios Ecoser Ltda.	Matriz común	Servicios contables	64.194	-
	Matriz común	Cuenta corriente	(22.664)	(22.664)
Inversiones Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente	267.651	100.225
	Matriz común	Cuenta corriente	(92.673)	(92.673)
Inversiones Aledán Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente	3.892	-
	Matriz común	Cuenta corriente	(682)	-
Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	Matriz común	Cuenta corriente	4.813	-
	Matriz común	Cuenta corriente	(5.811)	-
Concreces Capital S.A.	Matriz común	Cuenta corriente	151.348	-
	Matriz común	Cuenta corriente	(28.037)	-
Ecogesta Chile Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente	278.657	(143.806)
	Matriz común	Cuenta corriente	(143.806)	-
Maquinarias la Florida Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente	639	-
Hipotecaria Concreces S.A.	Matriz común	Cuenta corriente	2.417	-
	Matriz común	Cuenta corriente	(39)	-
Avala S.A.	Matriz común	Cuenta corriente	(8.341)	-
Fundación Maria Educa	Matriz común	Cuenta corriente	943	-

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Al 31 de marzo de 2013 M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$
Inmobiliaria Ecomac Ltda.	Matriz común	Venta de viviendas	2.727	-
	Matriz común	Pago de vivienda	(1.927)	-
Servicios Ecoser Ltda.	Matriz común	Servicios contables	121.502	-
	Matriz común	Cuenta corriente	(460.695)	(372.632)
Inversiones Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente	6.511.158	477.696
	Matriz común	Cuenta corriente	(8.720.587)	(127.884)
Inversiones Aledán Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente	116.025	-
	Matriz común	Cuenta corriente	(303.606)	-
Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	Matriz común	Cuenta corriente	43.816	-
	Matriz común	Cuenta corriente	(191.090)	-
Concreces Capital S.A.	Matriz común	Cuenta corriente	1.955.870	-
	Matriz común	Cuenta corriente	(1.094.858)	-
Concreces Servicios S.A.	Matriz común	Cuenta corriente	744.079	(744.079)
	Matriz común	Cuenta corriente	(331.881)	-
Maquinarias la Florida Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente	1.266	-
	Matriz común	Cuenta corriente	(259)	-
Hipotecaria Concreces S.A.	Matriz común	Cuenta corriente	115.240	-
	Matriz común	Cuenta corriente	(116.827)	-
Terran Uno Inmobiliaria Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente	78	-
	Matriz común	Cuenta corriente	(53.590)	-
Empreca S.A.	Matriz común	Cuenta corriente	424	-
Concreces Factoring S.A.	Matriz común	Cuenta corriente	182.018	-
	Matriz común	Cuenta corriente	(180.780)	-
Administradora de Proyectos Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente	128	-
Inmobiliaria Cerro Grande S.A.	Matriz común	Cuenta corriente	100	-
Avala S.A.	Matriz común	Cuenta corriente	8.341	-
	Matriz común	Cuenta corriente	-	-
Constructora Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente	150.000	-
	Matriz común	Cuenta corriente	(150.006)	-
Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente	2.124.140	-
Servicios El Bosque Ltda	Matriz común	Cuenta corriente	(17.747)	-

NOTA 12 - ACTIVOS NO CORRIENTES O GRUPOS DE ACTIVOS PARA SU DISPOSICION CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre 2013 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\$ 445.270 y M\$ 494.355, respectivamente.

NOTA 13 - IMPUESTOS A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDO

El origen de los impuestos diferidos registrados Al 31 de marzo de 2014 y Al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

13.1 Impuestos diferidos

Los Impuestos diferidos establecidos conforme a la política descrita en Nota 2.7 se detallan en el siguiente cuadro:

Activos por impuestos diferidos, no corrientes	Saldos al	
	Al 31 de marzo de 2014 M\$	Al 31 de diciembre de 2013 M\$
Provisión de incobrables	8.722	8.714
Provisión de vacaciones	7.613	6.524
Pérdida tributaria	107.993	183.023
Total	124.328	198.261

13.2 Movimientos de impuestos diferidos

Los movimientos de impuestos diferidos del estado de situación financiera, son los siguientes:

	Saldos al	
	Al 31 de marzo de 2014 M\$	Al 31 de marzo de 2013 M\$
Efectos por activos o pasivos por impuestos diferidos	(73.934)	63.561
Total	(73.934)	63.561

13.3 Conciliación de tasa efectiva

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

Concepto	Tasa de Impuesto	Saldos al	
		Al 31 de diciembre de 2013 M\$	Al 31 de diciembre de 2012 M\$
Utilidad antes de impuesto	20%	(236)	(62.511)
Diferencias temporarias	20%	74.742	43.830
Agregados o deducciones	20%	(808)	19.731
Tasa efectiva y gasto por Impuesto a la Renta		73.934	63.561

NOTA 14 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

Clases de Pasivos Financieros	Saldos al	
	Al 31 de marzo de 2014 M\$	Al 31 de diciembre de 2013 M\$
Préstamos bancarios	8.791.691	9.207.857
Total	8.791.691	9.207.857

Los préstamos bancarios corresponden a créditos tomados con Bancos e Instituciones Financieras.

14.1 Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos

a) Créditos bancarios Al 31 de marzo de 2013:

Banco	Moneda	Inicio	Vencimiento	Saldo al 31 de diciembre 2013 M\$
Bice	UF	26/08/2013	21/08/2014	327.147
Bice	UF	26/08/2013	21/08/2014	327.147
Bice	UF	11/09/2013	05/09/2014	72.545
Estado	UF	14/03/2014	10/09/2014	118.924
Estado	UF	14/03/2014	10/09/2014	206.824
Estado	UF	03/12/2013	30/05/2014	1.053.000
Estado	UF	14/03/2014	10/09/2014	442.063
Estado	UF	20/03/2014	21/04/2014	363.190
Internacional	UF	06/03/2014	04/06/2014	1.187.507
Chile	UF	02/01/2014	01/07/2014	309.854
Chile	UF	02/01/2014	02/04/2014	595.873
Estado	\$	20/11/2013	19/05/2014	237.766
BBVA	\$	28/03/2014	28/04/2014	379.302
Chile	\$	02/01/2014	01/07/2014	1.570.684
Chile	\$	27/02/2014	28/05/2014	19.923
Chile	\$	27/02/2014	28/05/2014	1.296.195
Chile	\$	27/02/2014	28/05/2014	283.747
Total			S	8.791.691

La tasa de interés promedio para el ejercicio es de 5,14 % anual.

b) Créditos bancarios Al 31 de diciembre de 2013:

Banco	Moneda	Inicio	Vencimiento	Saldo al 31 de diciembre 2013 M\$
Bice	UF	28-02-2013	21-08-2014	319.564
Bice	UF	28-02-2013	21-08-2014	319.564
Bice	UF	14-03-2013	05-09-2014	70.869
Estado	UF	16-04-2012	14-03-2014	118.858
Estado	UF	29-06-2012	14-03-2014	206.709
Estado	UF	15-05-2012	30-05-2014	1.027.173
Estado	UF	28-09-2012	14-03-2014	441.818
Estado	UF	26-10-2012	20-01-2014	535.262
Internacional	UF	07-06-2012	26-02-2014	1.177.226
Chile	UF	29-10-2012	02-01-2014	310.408
Chile	UF	27-11-2012	02-01-2014	596.939
BBVA	\$	26-10-2012	19-05-2014	234.003
Chile	\$	20-03-2012	28-01-2014	572.525
Chile	\$	02-01-2012	02-01-2014	1.603.887
Chile	\$	11-01-2012	27-02-2014	19.917
BCI	\$	11-01-2012	27-02-2014	1.295.783
Chile	\$	Línea de crédito		357.352
Total				9.207.857

La tasa de interés promedio para el ejercicio es de 6,16 % anual.

NOTA 15 - CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS CORRIENTES

El detalle de este rubro Al 31 de marzo de 2013 y Al 31 de marzo de 2012, es el siguiente:

Clases cuentas comerciales y otras cuentas, corriente.	Saldos al	
	Al 31 de marzo de 2014 M\$	Al 31 de diciembre de 2013 M\$
Proveedores	116.798	86.226
Cartas de resguardo por pagar	1.039.400	1.554.964
Viviendas escrituradas y no pagadas	727.297	1.460.884
Crédito CORFO (*)	243.110	229.585
Otros acreedores varios (**)	1.545.688	1.572.355
Total	3.672.293	4.904.014

(*) Dentro de la cuenta crédito CORFO, la Sociedad mantiene pagarés vigentes mantenidos con la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO), a través de contratos de participación en programas multisectoriales de refinanciamiento de operaciones de leasing, los cuales de acuerdo a su vencimiento son clasificados como pasivos corrientes y no corrientes. Estos contratos son expresados en unidades de fomento y el vencimiento de las cuotas es semestral.

(**) Dentro de la cuenta otros acreedores varios se registran principalmente las cuentas asociadas a Compañías de Seguros, entre otros.

NOTA 16 - PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS, CORRIENTES

El detalle de este rubro Al 31 de marzo de 2014 y Al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Provisiones por beneficios a empleados	Saldos al	
	Al 31 de marzo de 2014 M\$	Al 31 de diciembre de 2013 M\$
Provisión de vacaciones	38.064	32.603
Total	38.064	32.603

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

NOTA 17 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR, NO CORRIENTES

El detalle de este rubro Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

Otras cuentas , no corriente	Saldos al	
	Al 31 de marzo de 2014 M\$	Al 31 de diciembre de 2013 M\$
Crédito CORFO (**)	345.946	341.588
Total	345.946	341.588

NOTA 18 – OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

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 inversionistas, compuestos por activos que tienen una duración de hasta 20 años y que al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre 2012 presentan un saldo ascendente a M\$ 538.587 y M\$ 552.039, respectivamente.

NOTA 19 - PATRIMONIO

a) Capital

Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013, el capital pagado de la Sociedad se compone de la siguiente forma:

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

Serie	Al 31 de	
	Marzo 2014 Capital suscrito M\$	Diciembre 2013 Capital pagado M\$
UNICA	4.134.224	4.134.224

b) Composición accionaria

Al cierre de marzo 2014, es la siguiente:

Accionistas	% de Participación	N° Acciones
Inversiones Ecomac S.A.	98,00	884.762
Inversiones Aledán Ltda.	1,54	13.903
Sociedad de Inversiones A&H Ltda.	0,46	4.153

c) Política de Dividendos

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

NOTA 20 - INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios por los años terminados Al 31 de marzo de 2014 y 2013:

Clases de ingresos de actividades ordinarias	Saldos Al 31 de marzo de	
	2014 M\$	2013 M\$
Arriendos	104.339	59.538
Venta de Cartera propia	1.433.102	492.806
Ingresos por seguros	420.821	202.501
Ingresos por Administración de Cartera	56.960	38.007
Venta de Viviendas	111.680	123.365
Venta BVL (*)	1.570.233	291.661
Cobranza judicial	147.582	88.319
Otros	31.566	71.787
Total	3.876.283	1.367.984

(*) Corresponden a los ingresos originados por ventas de bonos 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.

NOTA 21 - COMPOSICION DE LOS RESULTADOS RELEVANTES

El siguiente es el detalle de los principales costos y gastos de operación y administración de Concreces Leasing S.A. por el ejercicio terminado Al 31 de marzo de 2014 y 2013:

21.1 Costos de ventas

Clases de costos de ventas	Al 31 de marzo de	
	2014 M\$	2013 M\$
Costo Venta de Cartera propia	1.104.523	336.568
Costo por seguros	335.421	185.993
Costo Venta de Viviendas	86.526	-
Costo por Administración Cartera	44.219	72.477
Costo Venta BVL (*)	1.709.608	329.883
Otros	8.684	14.187
Total	3.288.981	939.108

21.2 Gastos de administración y ventas

Clases de Gasto de administración y venta	Al 31 de marzo de	
	2014 M\$	2013 M\$
Arriendos	10.259	17.895
Gastos de personal	192.959	125.853
Servicios generales	125.990	334.010
Otros gastos de Administración y Ventas	95.210	155.829
Total	424.418	633.587

NOTA 22 - COSTOS FINANCIEROS

Los costos financieros por los ejercicios terminados Al 31 de marzo de 2014 y 2013, son los siguientes:

Detalle de costos financieros	Al 31 de marzo de	
	2014 M\$	2013 M\$
Intereses financieros pagados / devengados	100.473	128.721
Total	100.473	128.721

NOTA 23 – RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

El resultado por unidad de reajuste cambio por los ejercicios terminados Al 31 de marzo de 2014 y 2013, es la siguiente:

Detalle de costos financieros	Al 31 de marzo de	
	2014 M\$	2013 M\$
Activos no financieros, corrientes	334.420	61.239
Activos financieros, no corrientes	60.110	-
Pasivos financieros, corrientes	(288.301)	(71.060)
Total	106.229	(9.821)

NOTA 24 - INFORMACION 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.

NOTA 25 - RESTRICCIONES, CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

El detalle de las restricciones, contingencias y otros Al 31 de marzo de 2014 y 2013, es el siguiente:

25.1 Restricciones

- a) Cumplir con las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales que le sean aplicables.

Durante el periodo terminado al 31 de marzo 2014, no se han generado contingencias y restricciones que requieran ser reveladas en notas a los estados financieros.

NOTA 26 - CAUCIONES

26.1 Obtenidas de terceros

Al 31 de marzo de 2014, 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 M\$
Santander	Aval Inversiones Ecomac S.A	\$	200.000
Chile	Aval Inversiones Ecomac S.A	\$	175.000
Chile	Aval Inversiones Ecomac S.A y Aval Servicio Inmobiliario Ecomac S.A.	UF	150.000
BBVA	Aval Inversiones Ecomac S.A	UF	25.000
Internacional	Aval Inversiones Ecomac S.A	UF	50.000
Estado	Aval Inversiones Ecomac S.A y Aval Servicio Inmobiliario Ecomac S.A.	UF	100.000
Bice	Aval Inversiones Ecomac S.A	UF	30.000

26.2 Garantías entregadas

Institución	Deuda indirecta	Moneda	Monto M\$
Itaú Chile	Inversiones Ecomac S.A.	\$	417.600

NOTA 27 - DISTRIBUCIÓN DE PERSONAL

27.1 La distribución de personal Al 31 de marzo de 2014 y Al 31 de marzo de 2013, es la siguiente:

Al 31 de marzo de 2014				Promedio del ejercicio
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Total	
3	11	39	53	53

Al 31 de marzo de 2013				Promedio del ejercicio
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Total	
4	12	22	38	38

27.2 La distribución de las remuneraciones del personal promedio por mes, Al 31 de marzo de 2014 y 2013, es la siguiente:

Al 31 de marzo de 2014			
Gerentes y ejecutivos principales M\$	Profesionales y técnicos M\$	Trabajadores y otros M\$	Promedio total del ejercicio M\$
16.715	20.707	27.505	64.927

Al 31 de marzo 2013			
Gerentes y ejecutivos principales M\$	Profesionales y técnicos M\$	Trabajadores y otros M\$	Promedio total del ejercicio M\$
19.960	24.211	19.712	63.883

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

Concreces Leasing S.A. está administrada por un Directorio, quienes no reciben remuneraciones por sus funciones.

NOTA 28 - SANCIONES

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros

Durante los ejercicios terminados Al 31 de marzo de 2014 y Al 31 de marzo de 2013, tanto la Sociedad, sus Directores y Administradores no recibieron sanciones por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

b) De otras autoridades administrativas

Durante los períodos terminados Al 31 de marzo de 2014 y 2013, tanto la Sociedad, sus Directores y Administradores no recibieron sanciones por parte de otras autoridades administrativas.

NOTA 29 - MEDIO AMBIENTE

Al 31 de marzo de 2014 y 2013, la Sociedad no ha efectuado desembolsos relacionados con la protección del medio ambiente, así como tampoco existen compromisos futuros sobre esta materia, entendiéndose que de acuerdo a las operaciones normales del negocio, esta Sociedad no afecta de ninguna manera el medio ambiente.

NOTA 30 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Con fecha 1 de octubre de 2012, Concreces Leasing S.A. interpuso ante el Juez Arbitro demanda de indemnización de perjuicios en contra de Security, por diversos motivos, entre ellos el no pago de facturas emitidas, lucro cesante y daño moral. Con fecha 15 de julio de 2013, Security decide demandar en un segundo juicio arbitral a Concreces Leasing S.A., por un objeto que quedaba en absolutamente comprendido en el juicio arbitral iniciado por la Sociedad.

Estado actual: El 26 de diciembre de 2013, se notifica a Concreces Leasing S.A. de la Resolución que acumuló los juicios (demanda Concreces Leasing S.A. – demanda Security Securitizadora S.A.) y recibió la causa a prueba. El Tribunal no dictó un auto de prueba, sino que tuvo como hechos a probar los señalados por las partes.

El Tribunal fijó un término probatorio de 15 días, siendo el último día del probatorio el viernes 17 de enero de 2014.

La misma resolución señala que las partes deberán presentar listas de testigos y minuta de puntos sobre los que deberán declarar dentro de los primeros 5 días del probatorio. Se fijó el mismo plazo respecto de la absolución de posiciones. Este plazo vence el 3 de enero de 2014.

El día 30 de diciembre de 2013 se solicita de común acuerdo por ambas partes la suspensión del procedimiento hasta el día 3 de marzo de 2014, lo cual es acogido por el Juez Arbitro.

El 3 de marzo de 2014 se continúa con el término probatorio que se había suspendido según lo señalado precedentemente.

El 14 de marzo de 2014 se dicta Resolución que indica que las testimoniales se rendirán mediante declaración jurada de los testigos autorizada ante notario y, se fija fecha de absolución de posiciones para el día 14 de abril de 2014.

NOTA 31 - HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de marzo de 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración no está en conocimiento de hechos posteriores que pudieran afectar significativamente dichos estados financieros.

Rodrigo Valdivieso Véjar
Gerente General

Cristian Pizarro Troncoso
Contador General