

CONCRECES LEASING S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

SVS Estado de Situación Financiera Clasificado	03/31/2011	12/31/2010	1/1/2010 (1)
Estado de Situación Financiera			
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	418.967	225.038	380.588
Otros activos financieros, corrientes	0	0	0
Otros activos no financieros, corrientes	5.470.197	3.824.413	7.888.835
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	4.407.923	4.395.784	910.631
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	712.243	293.158	2.258.900
Inventarios	385.804	518.075	1.000.698
Activos biológicos, corrientes	0	0	0
Activos por impuestos, corrientes	8.911	8.857	7.290
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	11.404.045	9.265.325	12.446.942
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0	0
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0	0
Activos corrientes totales	11.404.045	9.265.325	12.446.942
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	6.986.239	6.842.847	4.087.641
Activos intangibles distintos de la plusvalía	0	0	0
Plusvalía	0	0	0
Propiedades, Planta y Equipo	3.844	6.718	19.522
Activos biológicos, no corrientes	0	0	0
Activos por impuestos diferidos	369.529	347.944	235.987
Total de activos no corrientes	7.359.612	7.197.509	4.343.150
Total de activos	18.763.657	16.462.834	16.790.092
Patrimonio y pasivos			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	8.220.206	6.258.231	10.336.778
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	3.008.716	2.875.857	1.232.718
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	210.777	473.555	47.573
Otras provisiones, corrientes	745.025	603.662	156.861
Pasivos por Impuestos, corrientes	0	0	0
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	21.224	42.815	29.665
Otros pasivos no financieros, corrientes	998.350	0	0
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	13.204.298	10.254.120	11.803.595
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0	0
Pasivos corrientes totales	13.204.298	10.254.120	11.803.595
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	0	0	0
Otras cuentas por pagar, no corrientes	1.061.850	1.061.168	1.125.321
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, no corrientes	0	0	0
Otras provisiones, no corrientes	338.347	305.173	0
Total de pasivos no corrientes	1.400.197	1.366.341	1.125.321
Total pasivos	14.604.495	11.620.461	12.928.916
Patrimonio			
Capital emitido	4.237.579	4.237.579	4.134.224
Ganancias (pérdidas) acumuladas	-187.141	698.551	-273.048
Otras reservas	108.724	-93.757	0
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	4.159.162	4.842.373	3.861.176
Participaciones no controladoras	0	0	0
Patrimonio total	4.159.162	4.842.373	3.861.176
Total de patrimonio y pasivos	18.763.657	16.462.834	16.790.092

SVS Estado de Resultados Por Función	ACUMULADO	
	1/1/2011 3/31/2011	1/1/2010 03/31/2010
Estado de resultados		
Ganancia (pérdida)		
Ingresos de actividades ordinarias	1.927.048	579.188
Costo de ventas	-1.324.162	-443.541
Ganancia bruta	602.886	135.647
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado	0	0
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado	0	0
Otros ingresos, por función	0	0
Costos de distribución	0	0
Gasto de administración	-456.000	-383.259
Otros gastos, por función	0	0
Otras ganancias (pérdidas)	21.585	27.906
Ingresos financieros	2.944	33.705
Costos financieros	0	0
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	0	0
Diferencias de cambio	35.002	-19.450
Resultados por unidades de reajuste	0	0
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable	0	0
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	206.417	-205.451
Gasto por impuestos a las ganancias	0	0
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	206.417	-205.451
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	0	0
Ganancia (pérdida)	206.417	-205.451
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	206.417	-205.451
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	0	0
Ganancia (pérdida)	206.417	-205.451
Ganancias por acción		
Ganancia por acción básica		
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	206.417	-205.451
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas	0	0
Ganancia (pérdida) por acción básica	206.417	-205.451
Ganancias por acción diluidas		
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	206.417	-205.451
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas	0	0
Ganancias (pérdida) diluida por acción	206.417	-205.451

SVS Estado de Flujo de Efectivo Directo		1/1/2011	1/1/2010
		3/31/2011	03/31/2010
Estado de flujos de efectivo			
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		267.651	226.093
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		-643.787	-668.133
Intereses pagados		-9.323	-55
Intereses recibidos		0	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo		-7.690	-6945
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		-393.149	-449.040
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos			
Préstamos a entidades relacionadas		545.525	9.428
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera		0	0
Cobros a entidades relacionadas		-1.384.278	-336.020
Dividendos recibidos		0	0
Intereses recibidos		0	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo		-1.300	-200.000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		-840.053	-526.592
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		4.490.024	1.513.347
Total importes procedentes de préstamos		4.490.024	1.513.347
Préstamos de entidades relacionadas		118.851	71.477
Pagos de préstamos		-2.528.050	-5.919.166
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		0	0
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		-653.694	-39.975
Otras entradas (salidas) de efectivo		0	5.335.170
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		1.427.131	960.853
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		193.929	-14.779
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
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		193.929	-16.682
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		225.038	380.588
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		418.967	365.809

Estado de cambios en el patrimonio

	Capital emitido	Primas de emisión	Acciones propias en cartera	Otra participación 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	Participación no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011	4.237.579	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	604.794	4.842.373	0	4.842.373
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por correcciones de errores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Inicial Reexpresado	4.237.579	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	604.794	4.842.373	0	4.842.373
Cambios en patrimonio															
Resultado Integral															
Ganancia (pérdida)												206.417	206.417	0	206.417
Otro resultado integral					0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
Resultado integral					0	0	0	0	0	0	0	206.417	206.417	0	206.417
Emisión de patrimonio	0	0										0	0		0
Dividendos												-998.350	-998.350		-998.350
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	0	0		0	0	0	0	0	0	108.724	108.724	0	108.724	0	108.724
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	0	0	0									0	0		0
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control										0	0	0	0	0	0
Total de cambios en patrimonio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-791.935	-683.211	0	-683.211
Saldo Final Período Actual 31/03/2011	4.237.579	0	0	0	0	0	0	0	0	108.724	108.724	-187.141	4.159.162	0	4.159.162

Estado de cambios en el patrimonio

	Capital emitido	Primas de emisión	Acciones propias en cartera	Otra participación 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	Participación no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2010	4.134.224	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-273.048	3.861.176	0	3.861.176
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por correcciones de errores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Inicial Reexpresado	4.134.224	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-273.048	3.861.176	0	3.861.176
Cambios en patrimonio															
Resultado Integral															
Ganancia (pérdida)												-205.451	-205.451	0	-205.451
Otro resultado integral					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral					0	0	0	0	0	0	0	-205.451	-205.451	0	-205.451
Emisión de patrimonio	0	0										0	0		0
Dividendos												0	0		0
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	0	0	0									0	0		0
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control										0	0	0	0	0	0
Total de cambios en patrimonio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-205.451	-205.451	0	-205.451
Saldo Final Período Actual 31/03/2010	4.134.224	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-478.499	3.655.725	0	3.655.725

CONCRECES LEASING S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INDICE	PÁGINA
1. INFORMACIÓN CORPORATIVA Y CONSIDERACIONES GENERALES	9
a) Nombre de la sociedad	9
b) RUT de entidad que informa	9
c) Número de inscripción en el Registro de Valores	9
d) Constitución y Objeto de la sociedad	9
2. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS	10
a) Período contable	10
b) Bases de preparación	10
c) Otros activos no financieros, corrientes	10
d) Inventarios	10
e) Otros activos financieros, no corrientes	10
f) Propiedades, planta y equipo	11
g) Impuesto a la renta e impuestos diferidos	11
h) Ingresos de Actividades Ordinarias	11
i) Vacaciones del personal	11
j) Indemnización por años de servicios	11
k) Estado de flujo de efectivo	12
3. TRANSICION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)	12
3.1 Bases de la transición a las NIIF	12
a) Aplicación de NIIF 1	12
b) Explicaciones de las principales diferencias	13
4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	13
5. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES	13
6. DEUDORES COMERCIALES Y OTAS CUENTAS POR COBRAR,CORRIENTES	14
7. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR CON ENTIDADES RELAC.	15
a) Cuentas por Cobrar con entidades relacionadas	15
b) Cuentas por pagar con entidades relacionadas	15
8. IMPUESTOS A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS	16
c) Impuesto a la Renta	16
d) Impuestos diferidos	16
9. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	17
a) Créditos Bancarios al 31 de Marzo de 2011	17
b) Créditos Bancarios al 31 de Diciembre de 2010	18

10. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR, CORRIENTES Y NO CORRIENTES	19
a) Créditos CORFO	19
11. PATRIMONIO	19
a) Capital	19
b) Resultados Retenidos	19
12. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	20
13. CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS	20
14. ADMINISTRACION DE RIESGOS	21
15. MEDIO AMBIENTE	21
16. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS Y COSTOS DE VENTAS	21
17. SANCIONES	22
18. HECHOS RELEVANTES	22-23

CONCRECES LEASING S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. INFORMACIÓN CORPORATIVA Y CONSIDERACIONES GENERALES

a. Nombre de la sociedad

CONCRECES LEASING S.A.

b. RUT de entidad que informa

96.784.400-4

c. Número de 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.

d. 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 No. 19.281.

La misión de Concreces Leasing 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 nuestros clientes como de nuestros accionistas, y manteniendo un crecimiento constante y sostenido en el tiempo

2. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a. Período contable

Los Estados Financieros al 31 de Marzo de 2011 se presentan comparados con los correspondientes al 1° de enero y 31 de Diciembre del 2010.

El Estado de Resultados por Función reflejan los movimientos acumulados al cierre de los períodos terminados al 31 de Marzo de 2011 y 31 de Marzo de 2010.

El Estado de Flujos de Efectivo reflejan los movimientos al cierre de los períodos terminados al 31 de Marzo de 2011 y 31 de Marzo de 2010.

El Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas, incluye los saldos y movimiento entre el 01 de Enero y 31 de Marzo de 2011 y el 01 de enero y 31 de Marzo de 2010.

b. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). 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, las que han sido adoptadas en Chile bajo denominación: Normas de Información Financiera de Chile (NIFCH), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los respectivos valores corresponden a los pesos chilenos nominales de apertura de cada ejercicio o a los que se realizaron las transacciones salvo aquellos derechos u obligaciones a los que por razones contractuales corresponde reajustar por tipo de cambio o alguna otra modalidad de reajuste al cierre de cada ejercicio.

Los activos y pasivos en moneda extranjera o expresada en otras unidades de conversión, se presentan ajustados según las siguientes equivalencias:

	31.03.2011	31.12.2010	01.01.2010
	\$	\$	\$
Unidad de Fomento (UF)	21.578,26	21.455,55	20.939,4

c. Otros activos no financieros, corrientes.

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 securitizarlos en un 100% o venderlos a una sociedad inversionista en el corto plazo

d. Inventarios.

Bajo este rubro se presentan las viviendas que se encuentran disponibles para entregar en arriendo o para la venta. Se utilizara el modelo del valor razonable, según lo establecido en la NIC.40, ya que los Activos mantenidos para la venta se valorizaran en menor valor entre sus valores libros y valores justos (tasación).

e. Otros activos financieros, no corrientes.

Bajo este rubro se presentan los bonos subordinados producto de las securitizaciones realizadas y que serán recuperadas en el largo plazo, además se presentan en esta cuenta los fondos de reserva de securitizaciones.

Su valorización se realizo a “valor justo”, que se define como “el monto al cual un activo puede ser transado, entre personas no sometidas a presión e informadas sobre condiciones de mercado y atributos relevantes del activo a la fecha de transacción”

La estimación del valor justo de los bonos mantenidos se enmarca en la Norma Internacional de Contabilidad NIC 39, sobre instrumentos financieros: reconocimiento y medición, donde se establece que estas inversiones deben ser consignadas en los estados financieros a un valor determinado sobre la base de una metodología ampliamente aceptada y utilizada en el mercado.

Dicha metodología, consiste en verificar que los flujos proyectados que generan los patrimonios separados, alcanzan a cubrir los cupones de los bonos emitidos que respaldan y luego descontar dichos cupones con la tasa de descuento apropiada (metodología estándar para la valorización de bonos).

Para evaluar el comportamiento de los flujos de activos de cada patrimonio separado, respecto de los flujos de sus pasivos, se estiman sus ingresos y costos, de cuya diferencia se definen los excedentes destinados a pagar los cupones de los bonos en su orden de prelación, de acuerdo a su condición preferente o subordinado. Para determinar los flujos de caja neto, se estiman los tres factores que determinan los flujos de una cartera de esta naturaleza: La morosidad, prepagos y el default.

Para proyectar la morosidad, prepagos y default de cada cartera se considero el promedio simple histórico mensual de cada uno de ellos, medidos como el total de activos morosos, prepago y default sobre el total de la cartera de cada patrimonio.

Adicionalmente, el método de valorización aplicado considera riesgo de liquidez que es un factor que también determina el precio de los bonos, que considera los bajos números y volúmenes transados de este tipo de instrumentos, y el riesgo país.

f. Propiedades, planta y equipo.

Se presenta a su valor de adquisición, menos la depreciación acumulada. Los saldos a la fecha de transición a NIIF (01.01.2009) 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 NIIF1.

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

g. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.

De conformidad con las normas tributarias vigentes, la Sociedad no ha reconocido la provisión de gasto por Impuesto a la Renta de Primera Categoría correspondiente a cada ejercicio debido a la existencia de pérdidas tributarias. Las diferencias temporarias entre las bases tributarias y financieras (NIIF), son registrados como activos no corrientes. Los activos por impuestos diferidos, se reconocen según las tasas de impuesto que estarán vigentes en los años en que éstos se esperan sean realizadas o liquidadas.

h. Ingresos de Actividades Ordinarias.

Los ingresos de explotación se registran sobre base devengada e incluye los conceptos de arriendos, recuperación de seguros, securitización, venta de cartera a compañías de seguros u otros inversionistas, venta de viviendas y comisión por administración de la cartera securitizada.

i. Vacaciones del personal.

El costo de las vacaciones del personal es reconocido como gastos en los estados financieros sobre base devengada.

j. Indemnización por años de servicios.

La sociedad no tiene pactado con su personal pagos por este concepto, por lo cual no ha reconocido una provisión de gasto

k. Estado de flujo de efectivo.

La sociedad considera como efectivo equivalente el disponible existente en caja y cuentas corrientes bancarias.

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, securitización de la cartera de clientes y venta de cartera a compañías de seguros u otros inversionistas

3. TRANSICION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

3.1 Bases de la transición a las NIIF

Hasta el 31 de diciembre de 2010, Concreces Leasing S.A. emitió sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) y a contar del 1 de enero de 2011, los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Con base en lo anteriormente indicado, para Concreces Leasing S.A., el período de transición a las NIIF es el año 2010, definiendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero de 2011.

a) Aplicación de NIIF 1

De acuerdo a lo establecido en la NIIF N°1, a continuación se presentan las distintas revelaciones requeridas, con particular atención en las conciliaciones de resultados entre una y otra norma al 31 de marzo de 2010. El Estado de Flujo de Efectivo directo, no presenta diferencias entre el saldo de efectivo y efectivo equivalente y lo anteriormente presentado por normas locales en 2010, salvo el efecto de la aplicación de corrección monetaria en las diferentes partidas que componen el estado de flujo de efectivo.

La NIIF N°1 permite ciertas exenciones de los requerimientos generales a quienes adoptan por primera vez.

Las principales exenciones que se aplicaron en Concreces Leasing S.A son las siguientes:

- Propiedades, planta y equipo: La Sociedad ha considerado para las propiedades, plantas y equipos como costo atribuido el costo a la fecha de transición incluyendo su revalorización.

La siguiente es una descripción de las diferencias entre las dos normativas aplicadas por la Sociedad y el impacto sobre los resultados al 31 de Marzo de 2010.

	31/03/2010
	M\$
Resultado bajo PCGA	-224.757
<u>Ajuste a NIIF</u>	
Eliminación de Corrección monetaria	19.306
Resultado Bajo NIIF	-205.451

b) Explicaciones de las principales diferencias:

Se elimina la corrección monetaria reconocida de acuerdo a la antigua norma contable chilena. Bajo NIIF los ajustes por inflación sólo son aceptados en países hiperinflacionarios. Chile no califica como tal, según lo establece la NIC N°29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias”.

Conforme con lo anterior, el proceso de conversión incluyó la eliminación de las correcciones monetarias practicadas a contar del 01.01.10. Respecto de las correcciones monetarias acumuladas con anterioridad, se aplicaron normas de excepción para la aplicación de NIIF por primera vez, que permiten atribuir como valor inicial a ciertas partidas de balance los valores contables a la fecha de inicio.

De acuerdo al artículo 10 de la ley 18.046 de Sociedades Anónimas, la revalorización del capital fue capitalizada de pleno derecho, por lo que la eliminación de la respectiva corrección monetaria producto de la adopción de Normas Internacionales de Información Financiera genera un incremento en el ítem Otras Reservas del patrimonio por un monto de M\$ 19.306

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

El efectivo y equivalentes al efectivo se compone como se detalla a continuación:

Efectivo y equivalentes al efectivo	31/03/2011	31/12/2010	01/01/2010
	M\$	M\$	M\$
Efectivo en caja	2.200	1.500	1.513
Saldos en cuentas corrientes bancarias	416.767	223.538	379.075
TOTAL	418.967	225.038	380.588

5. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

El detalle de estos saldos se detalla según el siguiente detalle:

Otros activos no financieros, corrientes	31/03/2011	31/12/2010	01/01/2010
	M\$	M\$	M\$
Contratos de Arriendo	5.080.268	3.431.968	7.382.318
Contratos en cobranza judicial	175.643	183.500	306.755
Dividendos de contratos de leasing por cobrar	128.220	110.316	161.247
Otros	121.253	133.664	72.747
Provisión de incobrable dividendos por cobrar	-35.187	-35.035	-34.232
TOTAL	5.470.197	3.824.413	7.888.835

Riesgos de crédito:

Los principales riesgos derivan de una inadecuada selección de los contratos de leasing cursados, lo que puede generar irrecuperabilidad de los montos involucrados en el curso de los mismos.

Tal riesgo es mitigado por una adecuada evaluación financiera del cliente; por medio de un seguimiento exhaustivo de cada uno de ellos; por una alta diversificación de los deudores, por un estructurado nivel de atribuciones. Políticas de créditos sustentadas en el conocimiento histórico de la cartera de clientes administrada.

En particular cada cliente es evaluado y se actúa sobre base de proyectar su situación a futuro, teniendo en consideración su renta, endeudamiento, porcentaje de financiamiento, bien a financiar y plazos del contrato. Esencialmente aplicamos un scoring para estimar la capacidad de pago del cliente, considerando fundamentalmente su carga financiera (endeudamiento a renta), y la relación deuda garantía.

En aspectos de control operativo nuestros sistemas permiten conocer el desenvolvimiento de los contratos vigentes, lo que junto a un seguimiento diario del comportamiento de los vencimientos permite tomar las acciones necesarias para acotar una sobreexposición de riesgo.

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, CORRIENTES

El detalle de estos saldos se componen como sigue :

Deudores Comerciales y otras ctas por cobrar, corrientes	31/03/2011	31/12/2010	01/01/2010
	M\$	M\$	M\$
Subsidios DS.120	1.602.982	1.488.676	86.303
Otros Deudores (neto)	1.983.660	2.070.458	376.839
Otros	821.281	836.650	447.489
TOTAL	4.407.923	4.395.784	910.631

En los otros deudores al 31 de marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010. se incluyen M\$ 1.702.048 y M\$ 1.692.369 respectivamente, que corresponden a venta de cartera a la compañía de seguros penta.

7. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR CON ENTIDADES RELACIONADAS

Se indican a continuación las principales transacciones y saldos con partes relacionadas:

a) Cuentas por cobrar con entidades relacionadas

RUT	SOCIEDAD	31/03/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
76.043.103-6	Concreces Factoring S.A.	176.701	56.709	44.395
96.795.510-8	Hipotecaria Concreces S.A.	0	0	949
99.558.580-4	Consortio Inmob. Ecsa Ecomac S.A.	16.814	16.578	15.749
76.476.940-6	Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	0	10.517	24.434
78.320.840-7	Servicios El Bosque Ltda.	2.877	65	7.512
78.287.460-8	Arrendadora de Maquinarias y Equipos La Florida Ltda.	46.362	46.103	42.448
77.556.660-4	Servicios Ecoser Ltda.	60.000	59.581	60.087
88.993.300-3	Inversiones Aledan Ltda.	227.007	102.748	100.004
76.024.877-0	Ecoingeniería Eficiencia Energética Ltda.	25	26	6
76.424.460-5	Consortio Ecsa Ecomac Dos S.A	671	671	
76.080.882-2	Administradora de Acciones Aledan S.A.	133	133	
83.719.300-1	Constructora Ecomac S.A	0	26	
76.004.337-0	Empresa Eléctrica Diego de Almagro S.A.		1	
78.150.890-K	Inmobiliaria Ecomac S.A.	80.720		400
96.939.340-9	Inversiones Ecomac S.A.	100.933		1.962.916
TOTAL		712.243	293.158	2.258.900

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

b) Cuentas por pagar con entidades relacionadas, corriente:

RUT	SOCIEDAD	31/03/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
96.795.510-8	Hipotecaria Concreces S.A.	67.980	78.493	353
76.476.940-6	Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	4.042	0	0
78.320.840-7	Servicios el bosque Ltda.	0	0	468
77.556.660-4	Servicios Ecoser Ltda.	0	0	78
88.993.300-3	Inversiones Aledan Ltda.	0	0	574
83.719.300-1	Constructora Ecomac S.A	77	0	0
78.150.890-K	Inmobiliaria Ecomac S.A.	0	185.661	19.542
96.939.340-9	Inversiones Ecomac S.A.	0	51.418	0
76.042539-7	Ecogesta Chile Ltda.	138.678	157.914	26.558
76.090.235-7	NSL Ltda.	0	69	0
TOTAL		210.777	473.555	47.573

8. IMPUESTOS A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Impuesto a la Renta

De conformidad con las normas tributarias vigentes, la Sociedad no ha reconocido la provisión de gasto por Impuesto a la Renta de Primera Categoría correspondiente a cada ejercicio debido a la existencia de pérdidas tributarias. Las diferencias temporarias entre las bases tributarias y financieras (NIIF), son registrados como activos no corrientes.

b) Impuestos diferidos

Los Impuestos diferidos establecidos conforme a la política descrita en Nota 2 g) se detallan en el siguiente cuadro:

CONCEPTOS	IMPUESTO DIFERIDO ACTIVO	
	31/03/2011	31/12/2010
DIFERENCIAS TEMPORARIAS	32.900	32.900
INGRESOS ANTICIPADOS	3.926	8.563
PERDIDA TRIBUTARIA	332.703	405.969
PROVISION DE EVALUACION	0	-99.488
TOTALES	369.529	347.944

ITEM	IMPUESTO DIFERIDO RESULTADO	
	31/03/2011	31/03/2010
Gasto Tributario corriente (provisión impuesto)	0	0
Ajuste gasto tributario	0	0
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	21.585	27.906
Beneficio tributario por pérdidas tributarias	0	0
Otros cargos o abonos a la cuenta	0	0
TOTALES	21.585	27.906

Con fecha 29 de julio de 2010 se promulgó la Ley N°20.455, “Modifica diversos cuerpos legales para obtener recursos destinados al financiamiento de la reconstrucción del país”, la cual fue publicada en el Diario Oficial con fecha 31 de julio de 2010. Esta ley, entre otros aspectos, establece un aumento transitorio de la tasa de impuesto a la renta para los años comerciales 2011 y 2012 (a un 20% y 18,5%, respectivamente), volviendo nuevamente al 17% el año 2013.

9. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El siguiente cuadro indica la composición de los saldos al 31 de Marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010.

a) Créditos Bancarios al 31 de Marzo de 2011:

BANCO	MONEDA	Inicio	Vencimiento	Tasa Final	TOTAL M\$
Estado	UF	22/sep/09	12/abr/11	4,65%	413.101
Estado	UF	6/ene/11	2/ago/11	2,63%	606.663
Estado	UF	26/nov/10	19/may/11	4,80%	329.068
Estado	UF	15/jun/10	2/jun/11	5,14%	235.795
Estado	UF	10/mar/10	4/abr/11	4,85%	220.854
Estado	\$	22/jul/10	6/sep/11	6,54%	222.769
Estado	\$	4/mar/10	22/sep/11	6,84%	202.284
BBVA	UF	10/dic/09	1/abr/11	4,06%	325.148
BBVA	UF	15/ene/10	1/abr/11	4,06%	216.104
Chile	UF	29/mar/10	17/jun/11	1,28%	252.546
Chile	UF	2/feb/11	1/ago/11	2,34%	324.873
Chile	UF	25/ene/11	22/jul/11	2,81%	216.877
Chile	UF	28/ene/11	27/jul/11	2,41%	292.516
Chile	UF	5/ene/11	1/jul/11	4,87%	720.271
Chile	UF	6/jul/10	22/jun/11	5,36%	323.828
Chile	UF	25/jun/10	13/may/11	4,77%	254.686
Chile	UF	16/nov/09	20/may/11	4,70%	256.685
Chile	UF	9/dic/10	5/jul/11	5,69%	303.920
Chile	UF	15/ene/09	3/jun/11	5,10%	548.169
Security	UF	20/jul/10	24/abr/11	4,40%	436.651
Security	UF	14/dic/10	12/jun/11	4,90%	328.388
BCI	UF	8/mar/11	26/jun/11	1,69%	540.039
BCI	UF	16/feb/11	17/may/11	2,10%	648.972
TOTAL					8.220.206

b) Créditos Bancarios al 31 de Diciembre de 2010

BANCO	MONEDA	Inicio	Vencimiento	Tasa Final	TOTAL M\$
Chile	\$	9/dic/10	6/ene/11	4,44%	300.814
Chile	UF	15/ene/09	3/jun/11	5,10%	538.212
Chile	UF	29/mar/10	22/mar/11	4,54%	254.164
Chile	UF	26/feb/09	3/jun/11	5,10%	530.677
Chile	UF	6/jul/10	22/jun/11	5,36%	317.731
Chile	UF	25/jun/10	13/may/11	4,77%	250.269
Chile	UF	16/nov/09	20/may/11	4,70%	252.275
Estado	UF	22/sep/09	12/abr/11	4,65%	406.078
Estado	UF	22/jul/10	15/mar/11	5,05%	224.376
Estado	UF	26/nov/10	19/may/11	4,80%	323.335
Estado	UF	15/jun/10	2/jun/11	5,14%	231.488
Estado	UF	10/mar/10	4/abr/11	4,85%	216.997
Estado	UF	4/mar/10	29/mar/11	4,90%	203.601
Estado	UF	22/jul/08	5/abr/11	4,85%	324.313
Security	UF	20/jul/10	24/abr/11	4,40%	429.482
Security	UF	14/dic/10	12/jun/11	4,90%	322.578
BBVA	UF	10/dic/09	1/abr/11	4,06%	320.081
BBVA	UF	16/ago/10	13/ene/11	3,89%	214.950
BBVA	UF	15/ene/10	1/abr/11	4,06%	212.737
BCI	UF	29/jul/10	25/ene/11	1,48%	215.923
Santander	\$	Línea de Crédito			168.149
TOTAL					6.258.231

10. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR, CORRIENTES Y NO CORRIENTES:

La Sociedad mantiene pagarés vigentes mantenidos con la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO), a través de Contrato de Participación en Programa Multisectorial de Refinanciamiento de Operaciones de Leasing.

Detalle	31/03/2011	31/12/2010	01/01/2010
Créditos CORFO, Corriente	232.962	215.998	209.331
Créditos Corfo, No Corriente	942.199	942.197	1.125.321
Total Créditos CORFO	1.175.161	1.158.195	1.334.652

Los saldos del crédito Corfo del corto y largo plazo están incluidos en los saldos de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes y no corrientes.

11. PATRIMONIO

La Sociedad ha determinado que dentro de los objetivos, políticas y procesos que aplica para la gestión del capital, sus recursos financieros están destinados directamente a todo lo relacionado a operaciones de leasing, sin destinar recursos a negocios o inversiones ajenas al objeto social principal de la Sociedad.

a) CAPITAL

El capital social se compone como se detalla a continuación :

Serie	Nº Acciones Suscritas	Nº Acciones Pagadas	Nº Acciones con derecho a voto
UNICA	902.818	902.818	902.818

Serie	Capital Suscrito M\$	Capital Pagado M\$
UNICA	4.237.579	4.237.579

b) GANANCIAS (PERDIDAS) ACUMULADAS

Las pérdidas acumuladas al 31 de Marzo de 2011 por M\$ (187.141), se compone de la utilidad del del periodo 01 de enero al 31 de marzo de 2011 por M\$ 206.416 menos los dividendos provisorios por M\$ (393.557)

Las ganancias acumuladas al 31 de diciembre de 2010 se componen de la utilidad del ejercicio por M\$ 1.092.107 menos las pérdidas acumuladas por M\$ (85.637) y los dividendos provisorios por M\$ (307.919).

Durante el primer trimestre del año 2011 se repartieron dividendos a los accionistas por M\$ 998.350. presentados como " Otros Pasivos no Financieros, Corrientes.

12. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

Al 31 de Marzo de 2011 y 31 de Diciembre de 2010, la Sociedad presenta las siguientes contingencias:

- a) La Sociedad ha entregado en garantía, Bonos Subordinados producto de sus securitizaciones a favor de CORFO, por créditos de largo plazo de acuerdo al siguiente detalle:

Detalle	Monto U.F.
Bono BTRA1-4B	12.300
Bono BSTDS-CF	18.000
Bono BSTDS-CH	26.200
Bono BBOTS-P1B	27.000
Bono BBOTS-P3G	<u>14.333</u>
	97.833

- b) La Sociedad, se constituyó como aval de Inversiones Ecomac S.A., con el Banco Itaú por un monto de M\$1.650.000.- cuya deuda vigente al 31 de Marzo de 2011 es de M\$978.060.-
- c) A diciembre de 2009, la compañía enfrentó un juicio laboral impuesto por las Sras. Carla Cevasco Verdugo y María Díaz Chirino, en la ciudad de La Serena, el cual a la fecha concluyó con un advenimiento satisfactorio para las partes en el primer semestre del año 2010.
- d) Durante el ejercicio enero a diciembre de 2010, no se han generado otras contingencias y restricciones que requieran ser reveladas en notas a los estados financieros.

13. CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Las Cauciones Obtenidas de Terceros al 31 de Marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010 son las siguientes :

INSTITUCION	GARANTIA	MONEDA	M\$
Santander	Aval Inversiones Ecomac S.A	\$	200.000
Chile	Aval Inversiones Ecomac S.A.	\$	175.000
Chile	Aval Inversiones Ecomac S.A.	U.F.	150.000
Santander	Aval Inversiones Ecomac S.A.	U.F.	45.000
BCI	Aval Inversiones Ecomac S.A.	U.F.	100.000
BCI	Aval Inversiones Ecomac S.A	\$	100.000
BBVA	Aval Inversiones Ecomac S.A	U.F.	50.000
Internacional	Aval Inversiones Ecomac S.A.	U.F.	50.000
Estado	Aval Inversiones Ecomac S.A	U.F.	110.000

14. ADMINISTRACION DE RIESGOS

Análisis de Riesgo de Mercado.

Los riesgos de mercado están relacionados fundamentalmente a los riesgos de liquidez, al empleo como en menor medida a riesgos operacionales. La liquidez se relaciona fundamentalmente a la capacidad de obtener distintas fuentes de financiamiento en forma oportuna, las variables de empleo, relacionadas a la marcha de la economía impactan principalmente en la capacidad de pago de los clientes, y el riesgo operacional al adecuado funcionamiento de la compañía

Los riesgos mencionados han sido mitigados y en la actualidad la sociedad mantiene líneas de financiamiento vigentes con los principales bancos del país, cuyos montos le permiten financiar cerca de un año de operación de la compañía. Adicionalmente la sociedad también puede financiarse a través de la securitización de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que la compañía origina, cabe señalar que la compañía ha participado en la emisión de nueve procesos de securitización. Asimismo, y gracias a una solicitud que la sociedad le hizo a la SVS durante el año 2009, esta entidad al amparo de las normas No. 262 y 264 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. Ese hecho es muy importante ya que se convierte en una nueva fuente de financiamiento, alternativa a la recién mencionadas. Cabe señalar que la sociedad durante el año 2010 fue la primera empresa de leasing habitacional que materializó cinco ventas de cartera. Durante el presente ejercicio la sociedad tiene vigentes contratos de venta de cartera y esta en proceso de cerrar contratos de venta con distintas compañías de seguros.

Los riesgos relativos al empleo y a la operación han sido mitigados por un adecuado proceso de seguimiento de comportamiento de los clientes, como también por eficientes procesos de cobranza. Asimismo la sociedad cuenta con sistemas y un work flow robusto que le permite administrar todos procesos desde la captación de un cliente hasta la cobranza del mismo, contando con adecuados informes de operación y gestión de clientes. Es importante señalar que la sociedad cuenta con fuentes de respaldos de los mismos, lo que nos permitiría operar frente a eventualidades o crisis.

15. MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de la Sociedad, ésta no se ve afectada por gastos de protección al medio ambiente.

16. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS Y COSTOS DE VENTAS

El detalle de los Ingresos de Actividades ordinarias y Costos de ventas al 31 de marzo de 2011 y 2010, es el siguiente:

	Acumulado	
	01/01/2011 31/03/2011 M\$	01/01/2010 31/03/2010 M\$
Ingresos de Actividades Ordinarias		
Intereses	88.779	62.694
Venta de Cartera propia	408.517	-
Ingresos por seguros	384.211	274.200
Administración de Cartera	60.590	62.164
Venta de Viviendas	139.091	89.336
Venta BVL	625.455	-
Otros	220.405	90.794
Total	1.927.048	579.188

	Acumulado	
	01/01/2011 31/03/2011 M\$	01/01/2010 31/03/2010 M\$
Costos de Ventas		
Costo de Cartera propia	127.374	-
Costo por seguros	267.422	187.487
Costo de Viviendas	129.804	88.017
Costo BVL	660.001	-
Otros	139.561	168.037
Total	1.324.162	443.541

17. SANCIONES

La Sociedad, sus directores y la administración no han sido objeto de sanciones por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros ni por ninguna otra autoridad administrativa.

18. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de Enero de 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (27 de mayo de 2011), no han ocurrido hechos posteriores que pudieran afectar de manera significativa la situación financiera y/o resultados de Concreces Leasing S.A.

En el año 2009, se integran como miembros del Directorio de Concreces Leasing S.A. el Sr. Laurence Golborne Riveros y el Sr. Eduardo Novoa Castellón, ambos en el cargo de Director.

Conjuntamente con este hecho, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 32 inciso final de la ley de Sociedades Anónimas, se renovó totalmente el Directorio de la Sociedad. El nuevo Directorio quedó compuesto por los siguientes señores y señoras:

Daniel Marcelo Mas Rocha	: Presidente del Directorio
Daniel Sebastián Más Valdés	: Director
Iván Humberto Araos	: Director
María Alejandra Más Valdés	: Director
Laurence Golborne Riveros	: Director
Eduardo Novoa Castellón	: Director

Con fecha 10 de Marzo de 2010, el Sr. Laurence Golborne presentó su renuncia al cargo de Director, siendo esta aceptada por el Directorio.

El nuevo Directorio queda compuesto por los siguientes señores y señoras:

Daniel Marcelo Mas Rocha	: Presidente del Directorio
Daniel Sebastián Más Valdés	: Director
Iván Humberto Araos	: Director
María Alejandra Más Valdés	: Director
Eduardo Novoa Castellón	: Director

El día 21 de Septiembre se integra como miembro del Directorio de Concreces Leasing S.A. el Sr. Andrés Echeverría Salas, en el cargo de Director.

El nuevo Directorio queda compuesto por lo siguiente señores y señoras:

Daniel Marcelo Mas Rocha	: Presidente del Directorio
Daniel Sebastián Más Valdés	: Director
Iván Humberto Araos	: Director
María Alejandra Más Valdés	: Director
Eduardo Novoa Castellón	: Director
Andrés Echeverría Salas	: Director

Con fecha 30 de Diciembre de 2010, se produce el sensible fallecimiento de quien fuera en vida Director Titular y Presidente del mismo, don Daniel Mas Rocha.

Ante tal lamentable pérdida, y en Reunión Extraordinario de Directorio, celebra el día 4 de Enero de 2011, y por la unanimidad de sus miembros se designa en reemplazo del Director antes mencionado, a Doña Elena Vales Herreros.

En la misma reunión de Directorio y la unanimidad de los participantes se aprueba la designación de don Daniel Más Valdés, como Presidente del Directorio y de la Sociedad.

Durante el ejercicio comprendido entre enero y diciembre 2010 no existen otros hechos relevantes que la Administración haya estimado informar o divulgar.

Francisco Mamieú Fierro
Gerente General

Cristian Pizarro Troncoso
Contador General