

**CONCRECES LEASING S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL PERIODO TERMINADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012**

**EN MILES DE PESOS**



CONCRECES LEASING S.A.

<u>Indice</u>	<u>Página</u>
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO	
ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCION	
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	
ESTADO 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 Impuestos a la renta e impuestos diferidos	5
2.7 Dividendos	5
2.8 Ingresos y costos de explotación	5
2.9 Ingresos y costos financieros	6
2.10 Nuevos pronunciamientos contables	6
3. CAMBIOS CONTABLES	9
4. HECHOS RELEVANTES	9
5. POLITICA DE GESTION DE RIESGO	10
4.1 Riesgo de mercado	10
4.2 Riesgo de crédito	11
4.3 Riesgo de liquidez	11
6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	11
7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	11
8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	12
9. SECURITIZACION Y VENTA DE CARTERA	12
10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	13
11. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR CON ENTIDADES RELACIONADAS	14
10.1 Cuentas por cobrar a Entidades relacionadas	14
10.2 Cuentas por pagar a Entidades relacionadas	15
10.3 Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados	15
12. ACTIVOS NO CORRIENTES	16

CONCRECES LEASING S.A.

<u>Indice</u>	<u>Página</u>
13. IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS	16
12.1 Impuestos diferidos	16
12.2 Los movimientos de impuestos diferido	17
14. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	17
15. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTE	18
16. OTRAS CUENTAS POR PAGAR, NO CORRIENTES	19
17. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	19
18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	19
19. PATRIMONIO	19
20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	20
21. COMPOSICION DE LOS RESULTADOS RELEVANTES	20
20.1 Costos de ventas	20
20.2 Gastos de administración y ventas	21
22. COSTOS FINANCIEROS	21
23. UNIDADES DE REAJUSTES	21
24. INFORMACION POR SEGMENTO	21
25. RESTRICCIONES, CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS	22
25.1 Restricciones	22
26. CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS	22
27. DISTRIBUCION DE PERSONAL	22
27.1 Distribución de personal	22
27.2 Distribución de las remuneraciones del personal	23
27.3 Remuneraciones y beneficios recibidos por el Directorio y el personal de la Sociedad	23
28. SANCIONES	23
29. MEDIO AMBIENTE	23
30. HECHOS POSTERIORES	23

CONCRECES LEASING S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

Expresado en miles de pesos

ACTIVOS	NOTA	Al 30 de septiembre de	Al 31 de diciembre de
		2012 M\$	2011 M\$
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	151.413	686.900
Otros activos no financieros, corrientes	8	1.893.407	4.012.280
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	10	5.415.584	9.360.933
Cuentas por cobrar a Entidades relacionadas, corrientes	11	10.676.044	5.922.220
Activos por impuestos diferidos, corrientes	13	52.793	43.464
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		18.189.241	20.025.797
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		425.047	538.791
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	12	425.047	538.791
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>18.614.288</b>	<b>20.564.588</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Activos intangibles distintos de la plusvalía		487	-
Propiedades, planta y equipo		3.901	3.510
Activos por impuestos diferidos	13	121.316	284.398
<b>TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>125.704</b>	<b>287.908</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>18.739.992</b>	<b>20.852.496</b>

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

CONCRECES LEASING S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

Expresado en miles de pesos

PATRIMONIO Y PASIVOS	NOTA	Al 30 de	Al 31 de
		septiembre de	diciembre de
		2012	2011
		M\$	M\$
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	14	10.646.735	8.732.552
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	15	2.411.945	4.950.984
Cuentas por pagar a Entidades relacionadas, corrientes	11	97.216	628.281
Pasivos por impuestos, corrientes		29.075	37.624
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	16	24.829	36.816
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		13.209.800	14.386.257
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>13.209.800</b>	<b>14.386.257</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otras cuentas por pagar, no corrientes	17	787.386	885.935
Pasivo por impuestos diferidos	13	-	15.854
Otros pasivos no financieros, no corrientes	18	536.199	358.533
<b>TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>1.323.585</b>	<b>1.260.322</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>14.533.385</b>	<b>15.646.579</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital emitido	19	4.134.224	4.134.224
Ganancias (pérdidas) acumuladas		-132.803	976.801
Otras reservas		205.186	94.892
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		4.206.607	5.205.917
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>4.206.607</b>	<b>5.205.917</b>
<b>TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS</b>		<b>18.739.992</b>	<b>20.852.496</b>

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

CONCRECES LEASING S.A.

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCION

Expresado miles de pesos

<b>ESTADO DE RESULTADO POR FUNCIÓN</b>	<b>Nota</b>	<b>01/01/2012 30/09/2012 M\$</b>	<b>01/01/2011 30/09/2011 M\$</b>	<b>01/07/2012 30/09/2012 M\$</b>	<b>01/07/2011 30/09/2011 M\$</b>
Ingresos de actividades ordinarias	20	10.290.656	5.723.774	1.782.052	2.230.265
Costo de ventas	21.1	(8.867.548)	(2.874.809)	(1.390.669)	(746.355)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>1.423.108</b>	<b>2.848.965</b>	<b>391.383</b>	<b>1.483.910</b>
Otros ingresos, por función		502.782	0	115.566	0
Gasto de administración	21.2	(1.685.385)	(1.708.738)	(561.197)	(611.093)
Otros gastos, por función		(147.619)	0	13.794	0
Ingresos financieros		428.030	83.868	155.420	72.521
Costo financieros	22	(540.811)	(334.767)	(207.024)	(142.266)
Resultado por unidades de reajuste	23	57.529	195.073	(23.928)	74.473
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>		<b>37.634</b>	<b>1.084.401</b>	<b>(115.986)</b>	<b>877.545</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	13.2	(137.894)	55.302	(94.627)	8.687
<b>Ganancia del ejercicio</b>		<b>(100.260)</b>	<b>1.139.703</b>	<b>(210.613)</b>	<b>886.232</b>

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

CONCRECES LEASING S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 30 de septiembre de 2012

Al 30 de septiembre de 2012	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
<b>Patrimonio</b>	<b>4.134.224</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>94.892</b>	<b>94.892</b>	<b>976.801</b>	<b>5.205.917</b>	-	<b>5.205.917</b>
Patrimonio previamente reportado a fines del año anterior	4.134.224	-	-	-	-	-	-	-	-	94.892	94.892	976.801	5.205.917	-	5.205.917
Incremento (disminución) del patrimonio por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) del patrimonio por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Incremento (disminución) en el patrimonio</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	550.640	550.640	-	550.640
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	550.640	550.640	-	550.640
<b>Resultado integral</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>110.294</b>	<b>110.294</b>	<b>(1.660.244)</b>	<b>(1.549.950)</b>	-	<b>(1.549.950)</b>
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(100.260)	(100.260)	-	(100.260)
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.559.984)	(1.559.984)	-	(1.559.984)
Incremento (disminución) por transacciones con acciones propias en cartera	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios, patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110.294	<b>110.294</b>	-	<b>110.294</b>	-	<b>110.294</b>
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo Final</b>	<b>4.134.224</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>205.186</b>	<b>205.186</b>	<b>(132.803)</b>	<b>4.206.607</b>	<b>0</b>	<b>4.206.607</b>

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

CONCRECES LEASING S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 30 de septiembre de 2011

Al 30 de septiembre de 2011	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
<b>Patrimonio</b>	<b>4.134.224</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>51.396</b>	<b>51.396</b>	<b>708.149</b>	<b>4.893.769</b>	-	<b>4.893.769</b>
Patrimonio previamente reportado a fines del año anterior	4.134.224	-	-	-	-	-	-	-	-	51.396	51.396	708.149	4.893.769	-	4.893.769
Incremento (disminución) del patrimonio por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) del patrimonio por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Incremento (disminución) en el patrimonio</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	152.449	<b>152.449</b>	47.597	<b>200.046</b>	-	<b>200.046</b>
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado integral</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>1.139.703</b>	<b>1.139.703</b>	-	<b>1.139.703</b>
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.139.703	<b>1.139.703</b>	-	<b>1.139.703</b>
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(998.750)	<b>(998.750)</b>	-	<b>(998.750)</b>
Incremento (disminución) por transacciones con acciones propias en cartera	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios, patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	152.449	<b>152.449</b>	(93.356)	<b>59.093</b>	-	<b>59.093</b>
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo Final</b>	<b>4.134.224</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>203.845</b>	<b>203.845</b>	<b>755.746</b>	<b>5.093.815</b>	-	<b>5.093.815</b>

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

CONCRECES LEASING S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Expresado en miles de pesos

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	NOTA	Al 30 de septiembre de	
		2012 M\$	2011 M\$
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		5.083.574	3.477.564
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(1.715.172)	(1.551.855)
Intereses pagados		(501.690)	(182.512)
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	(22.083)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación</b>		<b>2.866.712</b>	<b>1.721.114</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>			
Préstamos obtenidas de Entidades relacionadas		6.408.615	3.257.057
Compras de activos intangibles		-	3.070
Préstamos pagados a Entidades relacionadas		(11.725.278)	(2.938.276)
Otras entradas (salidas) de efectivo		2.223.961	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<b>(3.092.702)</b>	<b>321.851</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		35.496.115	19.815.124
Préstamos de Entidades relacionadas		2.169.425	-
Pagos de préstamos		(33.725.180)	(20.854.702)
Pagos de préstamos a Entidades relacionadas		(2.689.874)	-
Dividendos pagados		(1.559.984)	(998.349)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		<b>(309.498)</b>	<b>(2.037.927)</b>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(535.487)	5.038
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(535.487)	5.038
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		686.900	232.464
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		151.413	237.502

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

CONCRECES LEASING S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 30 de septiembre de 2012 y 2011

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	:	Daniel Sebastián Mas Valdés (interino)
Sub-Gerente Comercial	:	Rodrigo Gallardo Flores
Jefe de Riesgo	:	Alberto Teppa Pacheco
Jefe Inmobiliario	:	Carlos Amantegui Esteban
Encargado Sucursal La Serena	:	María Teresa Roco Segovia
Agente Sucursal Valparaíso	:	Jacqueline Schofield Gajardo
Jefe de Sucursal Santiago	:	Fabiola Burgos Guerra
Jefe de Sucursal Talca	:	Raúl Rojas Gaete
Jefe de Sucursal Concepción	:	José Luis Cifuentes Martínez
Agente de Sucursal Puerto Montt	:	Doris Vergara Cares

### 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.

#### 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 30 de septiembre de 2012.

##### 2.1 Período contable

Los Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2012 se presentan comparados con los correspondientes al 31 de diciembre del 2011.

Los Estados de Resultados Integrados reflejan los movimientos acumulados al cierre de los períodos terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011 y los trimestres del 1 de julio al 30 de septiembre de 2012 y 2011.

Los Estados de Flujos de Efectivo reflejan los movimientos al cierre de los períodos terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011.

El Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, incluye los saldos y movimientos entre el 1 de enero y 30 de septiembre de 2011 y 2012.

##### 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 otras unidades de conversión, se presentan ajustados según las siguientes equivalencias:

	Al 30 de septiembre de <u>2012</u>	Al 31 de diciembre de <u>2011</u>
	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	22.591,05	22.294,03

##### 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 intermedio, 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:

- Otros activos financieros, corrientes
- Deudores comerciales y cuentas por cobrar
- Otros activos financieros, no corrientes
- Otros pasivos financieros, corrientes
- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar
- Otros pasivos financieros, no corrientes

(a) 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 intermedios.

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.

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) Otros activos financieros, no 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 enajenarlos en un 100% o venderlos a una Sociedad inversionista en el corto plazo.

h) Propiedades, plantas y equipos

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.

i) Estado 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 y administración de la cartera de clientes a compañías de seguros u otros inversionistas.

j) Moneda funcional

La Sociedad ha definido que su moneda funcional es el peso chileno, dado que casi 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 anual, 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 período.

## 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 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.

## 2.7 Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo al momento en que la Junta Extraordinaria 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 periodo.

## 2.8 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 la utilidad realizada luego de un proceso de arriendo con promesa de compraventa.

Se reconocen ingresos sobre la cartera administrada y se cobra una comisión mensual por la administración de estos créditos.

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 reconoce como ingreso, los intereses devengados por los contratos de arrendamiento.

### b) Segmentos

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

## 2.9 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 registrados cuando estos se incurren.

## 2.10 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 2012:

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p><i>NIC 12 "Impuesto a las Ganancias"</i> Esta enmienda, emitida en diciembre de 2010, proporciona una excepción a los principios generales de NIC 12 para propiedades de inversión que se midan usando el modelo del valor razonable contenido en la NIC 40 "Propiedad de inversión". La excepción también aplica a la propiedad de inversión adquirida en una combinación de negocio si luego de la combinación de negocios el adquirente aplica el modelo del valor razonable contenido en la NIC 40. La modificación incorpora la presunción de que las propiedades de inversión valorizadas a valor razonable, se realizan a través de su venta, por lo que requiere aplicar a las diferencias temporales originadas por éstas la tasa de impuesto para operaciones de venta. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01/01/2012
<p><i>NIIF 1 "Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"</i> Emitida en diciembre 2010, trata de los siguientes temas: i) Exención para hiperinflación severa: permite a las empresas cuya fecha de transición sea posterior a la normalización de su moneda funcional, valorizar activos y pasivos a valor razonable como costo atribuido; ii) Remoción de requerimientos de fechas fijas: adecua la fecha fija incluida en la NIIF 1 a fecha de transición, para aquellas operaciones que involucran baja de activos financieros y activos o pasivos a valor razonable por resultados en su reconocimiento inicial.</p>	01/07/2011
<p><i>NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Revelaciones"</i> Emitida en octubre 2010, incrementa los requerimientos de revelación para las transacciones que implican transferencias de activos financieros. No requiere información comparativa para el primer año de aplicación.</p>	01/07/2011

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

- b) Las nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2012, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p><i>NIC 19 Revisada "Beneficios a los Empleados"</i> 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. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados.</p>	01/01/2013
<p><i>NIC 27 "Estados Financieros Separados"</i> Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 27 (2008). El alcance de esta norma se restringe a partir de este cambio sólo 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><i>NIIF 9 "Instrumentos Financieros"</i> Emitida en diciembre de 2009, modifica la clasificación y medición de activos financieros. Posteriormente esta norma fue modificada en noviembre de 2010 para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. Su adopción anticipada es permitida.</p>	01/01/2015
<p><i>NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados"</i> 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><i>NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos"</i> 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

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p><i>NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en otras Entidades”</i> 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, 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><i>NIIF 13 “Medición del valor razonable”</i> 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
<p><i>CINIIF 20 ““Stripping Costs” en la fase de producción de minas a cielo abierto”</i> 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><i>NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”</i> Emitida en junio 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 períodos posteriores. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01/07/2012
<p><i>NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”</i> Emitida en diciembre 2011. Requiere mejorar las revelaciones actuales de compensación de activos y pasivos financieros, con la finalidad de aumentar la convergencia entre NIIF 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><i>NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación”</i> 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><i>NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”</i> Emitida en marzo de 2012. Provee una excepción de aplicación retroactiva al reconocimiento y medición de los préstamos recibidos del Gobierno, a la fecha de transición. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01/01/2013
<p><i>Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera</i> Emitidas en mayo 2012. 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. NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” – Clarifica requerimientos de información comparativa cuando la Entidad presenta una 3era columna de balance. 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.</p>	01/01/2013
<p><i>NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” y NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en otras Entidades”.</i> Emitida en junio de 2012. Clarifica las disposiciones transitorias para NIIF 10, indicando que es necesario aplicarla el primer día del período anual en la que se adopta la norma. Por lo tanto, podría ser necesario realizar modificaciones a la información comparativa presentada en dicho período, si es que la evaluación del control sobre inversiones difiere de lo reconocido de acuerdo a NIC 27/SIC 12.</p>	01/01/2013
<p>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.</p>	
<p>NOTA 3 - CAMBIOS CONTABLES</p>	
<p>Los estados financieros interinos al 30 de septiembre de 2012, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al período anterior.</p>	
<p>NOTA 4 – HECHOS RELEVANTES</p>	
<p>Mediante carta de fecha 17 de abril 2012, Securitizadora Security S.A. comunicó a Concreces Leasing S.A. su decisión unilateral de poner término, sin invocar causal, al Contrato de administración de activos suscrito entre ambas partes mediante escritura pública de fecha 23 de mayo de 2007, otorgada en la Notaría Pública de Santiago de don Enrique Morgán Torres, bajo el repertorio número 2502-2007. Dicho contrato comprende la administración de la totalidad de los contratos de leasing habitacional y sus respectivos inmuebles que forman parte de la cartera de activos que respaldan el Noveno Patrimonio Separado. De conformidad a dicho contrato, el término efectivo del mismo tendrá vigencia a partir de la fecha en que se cumplan tres meses contados desde la fecha de comunicación de término (18 de abril de 2012). Con fecha 19 de abril de 2012, Concreces Leasing S.A. comunicó a la Superintendencia de Valores</p>	

y Seguros en carácter de hecho esencial, la terminación del Contrato de administración de activos en los términos antes indicados.

Se informa que con fecha 10 de mayo de 2012 el Señor Francisco Manieu Fierro, presentó su renuncia al cargo de gerente general, dicha renuncia se hizo efectiva el día 31 de mayo de 2012.

El Directorio, junto con aceptar su renuncia, agradeció la labor realizada por el ejecutivo e informo que dará a conocer próximamente el nombre del nuevo gerente general que ingresará en su reemplazo.

#### 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: riesgos de mercado, riesgos 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 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.
- 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 empresa de enajenar los contratos de leasing habitacional en un plazo de tiempo corto a partir de la originación, mitiga parte de este riesgo.

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.

### 5.3 Riesgo de liquidez

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

La Compañía 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 Empresa, 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.

#### 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 equipos

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

##### b) Activos financieros

Para la determinación del valor justo de los activos financieros, se considera el valor presente neto de flujos descontados del activo subyacente, considerando la evidencia de pago por parte de los deudores habitacionales, cuyos pagarés constituyen el activo de originación, además de la situación de mercado prevaleciente a la fecha de análisis.

#### NOTA 7 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Clases de efectivo	Saldos al	
	Al 30 de septiembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Efectivo en Caja	2.286	1.606
SalDOS en Bancos	149.127	685.294
<b>Total</b>	<b>151.413</b>	<b>686.900</b>

La Sociedad al cierre del período no presenta restricciones sobre el efectivo y equivalente de efectivo.

## NOTA 8 - OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, incluye lo siguiente:

Otros activos no financieros, corrientes	Saldos al	
	Al 30 de septiembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Dividendos contratos de Leasing por cobrar	6.196	129.767
Contratos de Arriendo con promesa de compra venta	1.283.824	2.597.005
Contratos en Cobranza Judicial	627.766	1.309.110
Otros	12.528	12.528
Provisión Incobrables	(36.907)	(36.130)
<b>Total</b>	<b>1.893.407</b>	<b>4.012.280</b>

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 30 de septiembre de 2012 M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2012	(36.130)
Aumento por constitución de provisiones	(777)
Bajas por aplicación de provisión	-
<b>Total</b>	<b>(36.907)</b>

Al cierre del período terminado al 30 de septiembre de 2012, la Sociedad no ha efectuado castigos por ningún concepto.

### 8.1 Adquisición de cartera

Durante el período 2011 se han llevado 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.

Los créditos antes mencionados se presentan valorizados por un monto ascendente a M\$ 599.466 en el rubro Contratos de arriendo con promesa de compraventa.

## 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 marzo 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 Boston Securitizadora S.A. actualmente Itaú Chile Securitizadora; 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 144bis 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 "sobrecolateral" 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, 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 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto corriente	Saldos al	
	Al 30 de septiembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Subsidio DS. 120 (*)	1.446.820	2.030.503
Otros deudores varios (**)	3.150.090	5.681.047
Bono Vivienda Leasing (***)	299.109	1.290.296
Clientes	623.530	553.487
Provisión incobrable	(103.965)	(194.400)
<b>Total</b>	<b>5.415.584</b>	<b>9.360.933</b>

(\*) Los Subsidios DS. 120 corresponden a los créditos entregados por el Estado a clientes para financiar la adquisición de propiedades.

(\*\*) Dentro del saldo de otros deudores varios al 31 de diciembre de 2011, se incluyen M\$ 4.047.971, que corresponden a las cuentas por cobrar asociadas a la venta de cartera a Penta Vida Compañía de Seguros de Vida. Adicionalmente, se incluyen M\$ 1.021.166 y M\$ 1.162.064 (al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, respectivamente), por concepto de anticipos a proveedores.

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

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

	<b>Al 30 de septiembre de 2012 M\$</b>
Saldo inicial al 1 de enero de 2012	(194.400)
Aumento por constitución de provisiones a Junio 2012	-
Bajas por aplicaciones de provisión y castigos	90.435
<b>Total</b>	<b>(103.965)</b>

Al cierre del período terminado al 30 de septiembre de 2012, la Sociedad no ha efectuado castigos por ningún concepto.

#### Detalle Cartera

##### Estratificación de la cartera AÑO ACTUAL 30-09-2012

	Cartera no securitizada	Cartera securitizada	Total cartera por tramo	Al día	Entre 1 y 30 días	Entre 31 y 60 días	Entre 61 y 90 días	Entre 91 y 120 días	Entre 121 y 150 días	Entre 151 y 180 días	Entre 181 y 210 días	Entre 211 y 250 días	Más de 250 días
Número clientes cartera no repactada	4.381	-	4.381	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera no repactada bruta	5.415.584	-	5.415.584	-	-	-	-	-	-	-	-	5.415.584	-
Número clientes cartera repactada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera repactada bruta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total cartera bruta	5.415.584	-	5.415.584	-	-	-	-	-	-	-	-	5.415.584	-

##### Estratificación de la cartera AÑO ANTERIOR 31-12-2011

	Cartera no securitizada	Cartera securitizada	Total cartera por tramo	Al día	Entre 1 y 30 días	Entre 31 y 60 días	Entre 61 y 90 días	Entre 91 y 120 días	Entre 121 y 150 días	Entre 151 y 180 días	Entre 181 y 210 días	Entre 211 y 250 días	Más de 250 días
Número clientes cartera no repactada	6.287	-	6.287	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera no repactada bruta	9.360.933	-	9.360.933	-	-	-	-	-	-	-	-	9.360.933	-
Número clientes cartera repactada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera repactada bruta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total cartera bruta	9.360.933	-	9.360.933	-	-	-	-	-	-	-	-	9.360.933	-

#### 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

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

R.U.T.	Sociedad	Saldos al	
		Al 30 de septiembre 2012 M\$	Al 31 de diciembre 2011 M\$
76043103-6	CONCRECES FACTORING S.A.	36	35
76080882-2	ADM. DE ACCIONES ALEDAN S.A.	133	133
76149988-2	INMOBILIARIA BUIN ORIENTE S.A	2.647	-
76476940-6	INMOBILIARIA ECOMAC SANTIAGO S.A	185.302	34.337
77556660-4	SERVICIOS ECOSER LTDA.	294.981	59.015
78150890-K	INMOBILIARIA ECOMAC S.A.	35.546	-
78287460-8	MAQUINARIAS LA FLORIDA LTDA.	68.543	67.905
78320840-7	SERVICIOS EL BOSQUE LTDA	43.805	2.552
79948730-6	SOC. INVERSIONES A Y H LTDA.	149	-
83719300-1	CONSTRUCTORA ECOMAC S.A.	150.000	-
88993300-3	INVERSIONES ALEDAN LTDA.	299.075	244.831
96939340-9	INVERSIONES ECOMAC S.A.	9.586.827	5.513.412
99558580-4	CONSORCIO INM.ECSA-ECOMAC S.A.	9.000	-
<b>Total</b>		<b>10.676.044</b>	<b>5.922.220</b>

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

## 11.2 Cuentas por pagar a Entidades relacionadas

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

R.U.T.	Sociedad	Saldos al	
		Al 30 de septiembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
76.476.940-6	Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	-	139.472
78.150.890-K	Inmobiliaria Ecomac S.A.	-	72.709
83.719.300-1	Constructora Ecomac S.A.	-	7
99.558.580-4	Consortio Inmobiliaria Ecsa Ecomac	-	40.599
96.795.510-8	Hipotecaria Concreces S.A.	651	-
76.042.539-7	Ecogesta Chile Ltda.	96.565	375.494
	<b>Total</b>	<b>97.216</b>	<b>628.281</b>

## 11.3 Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados

Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Al 30 de septiembre de 2012 M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono
Inmobiliaria Ecomac S.A.	Matriz común	Venta de viviendas	1.334	-
	Matriz común	Pago de vivienda	810	-
Concreces Factoring S.A.	Matriz común	Cuenta corriente por cobrar	2.153	-
Servicios Ecoser Ltda.	Matriz común	Servicios contables	173.659	173.659
	Matriz común	Cuenta corriente por pagar	190	(190)
Inversiones Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente por cobrar	16.909.928	-
	Matriz común	Cuenta corriente por pagar	(6.185.136)	-
Servicios el Bosque Ltda.	Matriz común	Servicio computación	41.017	41.017
	Matriz común	Cuenta corriente por pagar	(3.952)	(3.952)
Inversiones Aledán Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente por cobrar	10.622	-
Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	Matriz común	Cuenta corriente por cobrar	1.679	-
	Matriz común	Cuenta corriente por pagar	(40.766)	-
Ecogesta Chile Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente por cobrar	86.618	86.618
	Matriz común	Servicios prestados	(53.900)	(53.900)
Consortio Inmobiliario Ecsa	Matriz común	Cuenta corriente por cobrar	1	-
	Matriz común	Cuenta corriente por pagar	(335)	-
Maquinarias la Florida Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente por cobrar	716	-
Constructora Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente por cobrar	460.000	-
	Matriz común	Cuenta corriente por pagar	(230.000)	-

Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Al 30 de septiembre de 2011 M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono
Inmobiliaria Ecomac S.A.	Matriz común	Compra viviendas	74.521	-
	Matriz común	Pago de vivienda	(1.066)	-
Hipotecaria Concreces S.A.	Matriz común	Cuenta corriente por cobrar	192	-
	Matriz común	Cuenta corriente por pagar	(543)	-
Constructora Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente por cobrar	7	-
	Matriz común	Cuenta corriente por pagar	-	-
Servicios Ecoser Ltda.	Matriz común	Servicios contables	45	-
	Matriz común	Cuenta corriente por pagar	(174)	(174)
Servicios El Bosque Ltda.	Matriz común	Servicio computación	3.062	-
	Matriz común	Cuenta corriente por cobrar	(7.645)	-
Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	Matriz común	Cuenta corriente por cobrar	217.942	-
	Matriz común	Cuenta corriente por pagar	(53.340)	-
Inversiones Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente por cobrar	73.738	-
	Matriz común	Cuenta corriente por pagar	(4.576)	-
Ecogesta Chile Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente por cobrar	485.673	485.673
	Matriz común	Servicios prestados	(331.700)	(331.700)
Consortio Inm. Ecsa Ecomac Dos S.A.	Matriz común	Cuenta corriente por cobrar	333	-
Maquinarias la Florida Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente por cobrar	-	-

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

Al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 bajo este rubro se registran viviendas para la venta o transformar en Contratos de Leasing Habitacional, valorizadas de acuerdo a lo indicado en la nota 2 f) por un monto de M\$ 425.047 y M\$ 538.791, respectivamente.

**NOTA 13 - IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS**

El origen de los impuestos diferidos registrados al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

**13.1 Impuestos diferidos**

Los Impuestos diferidos establecidos conforme a la política descrita en Nota 2.6 se detallan en el siguiente cuadro:

Activos por impuestos diferidos, corrientes	Saldos al	
	Al 30 de septiembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Provisión de incobrables	48.069	36.657
Provisión de vacaciones	4.724	6.807
<b>Total</b>	<b>52.793</b>	<b>43.464</b>
Activos por impuestos diferidos, no corrientes	Saldos al	
	Al 30 de septiembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Pérdida tributaria	121.316	284.398
Provisión valuación	-	-
<b>Total</b>	<b>121.316</b>	<b>284.398</b>

Pasivos por impuestos diferidos, no corrientes	Saldos al	
	Al 30 de septiembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Ajustes de primera adopción NIIF	-	15.854
<b>Total</b>	-	<b>15.854</b>

13.2 Los movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera, son los siguientes:

	Saldos al	
	Al 30 de septiembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Efectos por activos o pasivos por impuestos diferidos	(137.894)	(89.677)
<b>Total</b>	<b>(137.894)</b>	<b>(89.677)</b>

#### NOTA 14 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Clases de Pasivos Financieros	Saldos al	
	Al 30 de septiembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Préstamos bancarios	10.646.735	8.732.552
<b>Total</b>	<b>10.646.735</b>	<b>8.732.552</b>

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 30 de septiembre de 2012:

Banco	Moneda	Inicio	Vencimiento	Tasa final	Saldo al 30 de septiembre de 2012 M\$
Estado	\$	12/07/2012	10/10/2012	7,44%	692.259
Estado	\$	27/09/2012	26/03/2013	7,86%	200.131
Estado	\$	15/05/2012	08/11/2012	7,68%	1.029.440
Chile	\$	01/06/2012	28/11/2012	7,44%	2.125.603
Security	\$	27/07/2012	25/10/2012	8,64%	573.507
BCI	\$	26/07/2012	24/10/2012	7,38%	814.827
BCI	\$	26/07/2012	24/10/2012	7,38%	608.118
BCI	\$	29/08/2012	27/11/2012	7,50%	453.000
Santander	\$	Línea de crédito			143.244
Estado	UF	28/09/2012	27/03/2013	5,35%	422.578
BBVA	UF	09/05/2012	05/11/2012	5,07%	579.785
BBVA	UF	18/06/2012	13/12/2012	6,26%	571.442
Internacional	UF	06/09/2012	05/12/2012	3,90%	1.132.489
Chile	UF	08/08/2012	06/12/2012	5,48%	1.300.312
<b>Total</b>					<b>10.646.735</b>

## b) Créditos bancarios al 31 de diciembre de 2011:

Banco	Moneda	Inicio	Vencimiento	Tasa final	Saldo al 31 de diciembre de 2011 M\$
Estado	UF	05/10/2011	02/04/2012	4,94%	414.816
Estado	UF	06/09/2011	01/03/2012	5,40%	229.219
Estado	UF	02/08/2011	26/01/2012	4,99%	637.298
Estado	UF	14/09/2011	12/03/2012	5,40%	336.795
Estado	UF	26/10/2011	27/04/2012	5,35%	239.150
Estado	UF	26/09/2011	20/03/2012	4,90%	221.467
Estado	UF	21/09/2011	20/03/2012	4,84%	207.683
Chile	UF	30/12/2011	09/04/2012	4,82%	624.316
Bice	UF	17/08/2011	13/02/2012	6,30%	339.476
Bice	UF	17/08/2011	13/02/2012	6,30%	339.476
BBVA	UF	11/11/2011	09/05/2012	4,99%	564.676
Internacional	UF	14/09/2011	12/03/2012	5,07%	678.994
Security	UF	26/10/2011	23/04/2012	5,45%	562.920
Security	UF	24/11/2011	22/05/2012	5,50%	560.501
BCI	\$	19/12/2011	17/02/2012	8,16%	334.932
BCI	\$	01/12/2011	04/01/2012	8,16%	325.196
BCI	\$	13/12/2011	12/01/2012	8,04%	687.754
BCI	\$	20/10/2011	18/01/2012	7,82%	896.406
BBVA	\$	23/12/2011	25/01/2012	8,40%	319.179
BBVA	\$	23/12/2011	20/01/2012	8,71%	212.298
<b>Total</b>					<b>8.732.552</b>

## NOTA 15 - CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR, CORRIENTES

El detalle de este rubro al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

Clases cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corriente	Saldos al	
	Al 30 de septiembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Proveedores	72.192	51.973
Documentos por pagar (*)	490.429	2.658.153
Crédito CORFO (**)	228.054	221.288
Dividendo (***)	32.543	583.182
Otros acreedores varios (****)	1.588.727	1.436.388
<b>Total</b>	<b>2.411.945</b>	<b>4.950.984</b>

- (\*) En la cuenta Documentos por pagar se presentan las obligaciones asociadas a las viviendas escrituradas y no pagadas, además de las cartas de resguardos por pagar.
- (\*\*) Dentro de la cuenta crédito CORFO 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, los cuales de acuerdo a su vencimiento son clasificados como pasivos corrientes y no corrientes.
- (\*\*\*) En esta cuenta se presenta la estimación de pago de dividendo mínimo equivalente al 30% del resultado de cada período.
- (\*\*\*\*) Dentro de la cuenta otros acreedores varios se registran principalmente las cuentas por pagar asociadas a Compañías de Seguros, entre otros.

#### NOTA 16 - PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle de este rubro al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

Provisiones por beneficios a empleados	Saldos al	
	Al 30 de septiembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Provisión de vacaciones	24.829	36.816
<b>Total</b>	<b>24.829</b>	<b>36.816</b>

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 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

Otras cuentas por pagar, no corriente	Saldos al	
	Al 30 de septiembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Crédito CORFO	662.119	762.315
Acreedores varios	125.267	123.620
<b>Total</b>	<b>787.386</b>	<b>885.935</b>

#### NOTA 18 – OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

Los otros pasivos no financieros, no corrientes se originan por los costos de administración de la cartera de contratos de leasing habitacionales vendidos a inversionistas, compuestos por activos que tienen una duración de hasta 20 años y que al cierre del 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 presentan un saldo ascendente a M\$ 536.199 y M\$ 358.533, respectivamente.

#### NOTA 19 - PATRIMONIO

##### a) Capital

Al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el capital pagado de la Compañía 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 30 de septiembre de 2012	
	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
UNICA	4.134.224	4.134.224

## b) Composición accionaria

Al cierre de junio de 2012, es la siguiente:

<b>Accionistas</b>	<b>% de Participación</b>	<b>N° Acciones</b>
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 semestres y trimestres terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011:

<b>Clases de ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>Saldos al</b>	
	<b>30 de septiembre de 2012 M\$</b>	<b>30 de septiembre de 2011 M\$</b>
Arriendos	119.569	266.399
Venta de Cartera propia	6.124.865	1.733.598
Ingresos por seguros	964.394	1.114.489
Ingresos por Administración de Cartera	181.113	178.582
Venta de Viviendas	542.579	286.816
Venta BVL (*)	2.223.961	1.226.051
Otros	134.175	917.839
<b>Total</b>	<b>10.290.656</b>	<b>5.723.774</b>

(\*) Las ventas BVL 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 los periodos terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011:

## 21.1 Costos de ventas

<b>Clases de costos de ventas</b>	<b>Al 30 de septiembre de</b>	
	<b>2012 M\$</b>	<b>2011 M\$</b>
Costo por seguros	584.794	731.925
Costo de Venta Cartera propia	5.092.514	-
Costo de Viviendas	456.005	264.638
Costo BVL	2.458.142	1.299.055
Otros	276.093	579.191
<b>Total</b>	<b>8.867.548</b>	<b>2.874.809</b>

## 21.2 Gastos de administración y ventas

Clases de costos de ventas	Al 30 de septiembre de	
	2012 M\$	2011 M\$
Arriendos	48.920	72.299
Gastos de personal	278.307	363.551
Servicios generales	969.292	1.187.451
Otros gastos de Administración y Ventas	388.866	85.437
<b>Total</b>	<b>1.685.385</b>	<b>1.708.738</b>

## NOTA 22 - COSTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011, son los siguientes:

Detalle de costos financieros	Al 30 de septiembre de	
	2012 M\$	2011 M\$
Intereses financieros pagados / devengados	540.811	334.767
<b>Total</b>	<b>540.811</b>	<b>334.767</b>

## NOTA 23 – UNIDADES DE REAJUSTE

La diferencia de cambio por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

Detalle de costos financieros	Al 30 de septiembre de	
	2012 M\$	2011 M\$
Activos no financieros, corrientes	346.495	256.651
Activos financieros, no corrientes	4.205	171.822
Pasivos financieros, corrientes	(293.171)	(233.400)
<b>Total</b>	<b>57.529</b>	<b>195.073</b>

## 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 30 de septiembre 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

### 25.1 Restricciones

- a) Cumplir con las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales que le sean aplicables.
- b) Establecer y mantener adecuados sistemas de contabilidad en base a principios contables generalmente aceptados en Chile y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), como asimismo contratar y mantener a una empresa de auditoría externa independiente de reconocido prestigio nacional o internacional para el examen y análisis de sus Estados Financieros, respecto de los cuales ésta deberá emitir una opinión al treinta y uno de diciembre de cada año. Asimismo, en cumplimiento a la normativa vigente, y mientras ésta rija, el emisor deberá contratar y mantener, en forma continua e ininterrumpidamente, a dos clasificadoras de riesgo inscritas en la Superintendencia de Valores y Seguros, en tanto se mantenga vigente la emisión.

Durante el período 2012, no se han generado otras contingencias y restricciones que requieran ser reveladas en notas a los estados financieros.

## NOTA 26 - CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de septiembre de 2012, 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	UF	150.000
Security	Aval Inversiones Ecomac S.A	UF	25.000
BCI	Aval Inversiones Ecomac S.A	UF	100.000
BCI	Aval Inversiones Ecomac S.A	\$	100.000
BBVA	Aval Inversiones Ecomac S.A	UF	50.000
Internacional	Aval Inversiones Ecomac S.A	UF	50.000
Estado	Aval Inversiones Ecomac S.A	UF	102.000
Bice	Aval Inversiones Ecomac S.A	UF	30.000

## NOTA 27 - DISTRIBUCIÓN DE PERSONAL

27.1 La distribución de personal al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Al 30 de septiembre de 2012				Promedio del período
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Total	
0	13	25	38	38

Al 31 de diciembre de 2011				Promedio del ejercicio
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Total	
1	13	25	38	38

27.2 La distribución de las remuneraciones del personal promedio por mes, al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

<b>Al 30 de septiembre de 2012</b>			
<b>Gerentes y ejecutivos principales M\$</b>	<b>Profesionales y técnicos M\$</b>	<b>Trabajadores y otros M\$</b>	<b>Promedio total del período M\$</b>
0	13.932	5.434	19.366

<b>Al 31 de diciembre 2011</b>			
<b>Gerentes y ejecutivos principales M\$</b>	<b>Profesionales y técnicos M\$</b>	<b>Trabajadores y otros M\$</b>	<b>Promedio total del ejercicio M\$</b>
8.264	18.106	23.379	16.583

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

La Sociedad Concreces Leasing S.A. está administrada por su respectivo Directorio, quienes no reciben remuneraciones por sus funciones.

#### NOTA 28 - SANCIONES

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros

Durante los períodos terminados al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, tanto la Sociedad, sus directores y administradores no recibieron sanciones por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile.

b) De otras autoridades administrativas

Durante los períodos terminados al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, tanto la Sociedad, sus directores y administradores no recibieron sanciones por parte de otras autoridades administrativas.

#### NOTA 29 - MEDIO AMBIENTE

Al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, 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 - HECHOS POSTERIORES

Con fecha 22 de octubre del año en curso se integra como Gerente General de Concreces Leasing S.A. el Sr. Rodrigo Valdivieso Vejar.

Entre el 30 de septiembre de 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros interinos, la Administración no está en conocimiento de otros hechos posteriores que pudieran afectar significativamente los estados financieros.

**Daniel Mas Valdés (interino)**  
**Gerente General**

**Cristian Pizarro Troncoso**  
**Contador General**